

Neuenkirchen – Neuenkirchen

# Geschmackvolles Fachwerkhaus der Extraklasse - Ihre Wohlfühloase mit Gartenparadies!

Objektnummer: 25150004



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 579.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 124 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2 • GRUNDSTÜCK: 539 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25150004 - 48485 Neuenkirchen – Neuenkirchen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25150004 - 48485 Neuenkirchen – Neuenkirchen

## Auf einen Blick

Objektnummer	25150004	Kaufpreis	579.000 EUR
Wohnfläche	ca. 124 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	2	Modernisierung / Sanierung	2023
Schlafzimmer	1	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1999	Nutzfläche	ca. 47 m <sup>2</sup>
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25150004 - 48485 Neuenkirchen – Neuenkirchen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	104.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	12.01.2035	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1999

Objektnummer: 25150004 - 48485 Neuenkirchen – Neuenkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25150004 - 48485 Neuenkirchen – Neuenkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25150004 - 48485 Neuenkirchen – Neuenkirchen

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 25150004 - 48485 Neuenkirchen – Neuenkirchen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25150004 - 48485 Neuenkirchen – Neuenkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25150004 - 48485 Neuenkirchen – Neuenkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25150004 - 48485 Neuenkirchen – Neuenkirchen

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

[www.home.von-poll.com](http://www.home.von-poll.com)



Objektnummer: 25150004 - 48485 Neuenkirchen – Neuenkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25150004 - 48485 Neuenkirchen – Neuenkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25150004 - 48485 Neuenkirchen – Neuenkirchen

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 25150004 - 48485 Neuenkirchen – Neuenkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25150004 - 48485 Neuenkirchen – Neuenkirchen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25150004 - 48485 Neuenkirchen – Neuenkirchen

## Ein erster Eindruck

Inmitten eines ruhigen Wohngebiets von Neuenkirchen verbirgt sich dieser wahre Wohnraum – ein hochwertiges Fachwerkhaus, das historische Handwerkskunst und moderne Elemente in perfekter Harmonie vereint. Auf dem ca. 536 m<sup>2</sup> großen Grundstück entfaltet sich eine Wohlfühloase, die sowohl durch ihre beeindruckende Architektur begeistert als auch mit einem bezaubernden Garten überrascht. Hier ist nicht nur ein Haus entstanden, sondern ein Ort mit Seele – ein Zuhause für einen Single oder ein Paar, die auf der Suche nach dem Besonderen sind. Das im Jahr 1999 errichtete Schmuckstück wurde trotz seines jungen Baujahres bereits 2019/2023 umfassend modernisiert und bietet neben einer neuwertigen Ausstattung auch einen zeitgemäßen Grundriss. Schon beim Betreten des ca. 124 m<sup>2</sup> großen Hauses wird ein Gefühl von Stil und Geborgenheit vermittelt. Der großzügige Eingangsbereich empfängt Sie mit modernem Fachwerk-Charme, der sich in der beeindruckenden Holzbalkendecke widerspiegelt – ein Blickfang, der sich weiter durch das Gebäude zieht. Von hier aus gelangen Sie rechter Hand in das geschmackvolle Gäste-WC und auf der linken Seite in den funktionalen Hauswirtschafts- bzw. Technikraum, der mit einer praktischen, bodengleichen Dusche ausgestattet ist. Weiter erreichen Sie die Küche sowie den offenen Wohn- und Essbereich. Die exklusive Küche ist ein Traum für Hobbyköche und lädt Sie ein, gemeinsam köstliche Gerichte zuzubereiten. Hier vereinen sich Anwendungsfreundlichkeit und Design zu einem kulinarischen Erlebnis. Im gemütlichen Wohn- und Esszimmer werden Sie sich wohlfühlen. Durch die eindrucksvolle Galerie und die weitläufige Fensterfront, die ebenfalls den Zugang zum Wintergarten ermöglicht, erstrahlt der Bereich in einem lichtdurchfluteten Ambiente. Die stilvolle Wendeltreppe ist sowohl das architektonische Herzstück des Raumes als auch ein echter Hingucker, der sich harmonisch in das Gesamtkonzept einfügt und Sie auf elegante Weise ins Dachgeschoss führt. Hier bietet die offene Galerie Ihnen eine großzügige Fläche, die Sie ganz nach Belieben beispielsweise als angenehmen Arbeitsplatz oder Hobbybereich nutzen können – entscheiden Sie selbst. Angrenzend finden Sie das Tageslichtbad, das zuletzt 2023 saniert wurde und mit modernen, hochwertigen Materialien sowie einer zeitgemäßen Ausstattung begeistert. Der schwebende Waschtisch mit indirekter Beleuchtung, die Dusche und die eleganten schwarzen Armaturen setzen exklusive Akzente. Durch die optimal integrierte Ablagefläche steht ausreichend Stauraum zur Verfügung, sodass Design und Funktionalität sich perfekt miteinander verbinden. Ebenfalls auf dieser Etage liegt das Schlafzimmer – ein Rückzugsort voller Ruhe und Behaglichkeit. Das wahre Highlight dieses Anwesens erwartet Sie im Außenbereich: Ein japanischer Moosgarten, der 2020 aufwendig und mit viel Liebe zum Detail gestaltet wurde und einem Kunstwerk gleicht. Trotz der Vielfalt an Gräsern und Pflanzen wurde

der Garten pflegeleicht gestaltet, zumal ein Teil mit qualitativem Kunstrasen ausgestattet wurde, der keinen Aufwand erfordert. Das durchdachte Konzept wird durch die vollständige Einfriedung und den hochwertigen Sichtschutz ergänzt, wodurch das Grundstück uneinsehbar ist. So genießen Sie vollständige Privatsphäre – sei es beim Abkühlen im liebevoll angelegten Teich, beim Sonnenbaden oder beim Verweilen im Wintergarten. Dieser grenzt an das Wohn- und Esszimmer an und kombiniert die Wohnräume mit dem Garten. An warmen Tagen lässt er sich vollständig öffnen und verwandelt sich in eine luftige Terrasse. Zudem bietet die elektrische Markise einen angenehmen Sonnenschutz, während der Infrarotheizstrahler an kühleren Tagen für wohlige Wärme sorgt – egal zu welcher Jahreszeit, ein hervorragender Erholungsbereich mit Blick ins Grüne. Ein Auto können Sie bequem und sicher in der geräumigen Garage abstellen. Durch das elektrische Tor und die Wallbox werden zusätzliche Annehmlichkeiten geboten. Zudem sind zwei Außenstellplätze für weitere Autos vorhanden. Ihre Fahrräder und Gartengeräte können im angrenzenden Schuppen platziert werden. Neben dem durchdachten Raumkonzept und der Gartenplanung wurde auch die nachhaltige Technik berücksichtigt: 2022 wurde die PV-Anlage mit 13,365 kWp und einem 5-kW-Speicher installiert, wodurch das Haus besonders energieeffizient und zukunftssicher ist. Mit seiner besonderen Architektur, den hochwertigen Materialien und dem einzigartigen Garten ist dieses Fachwerkhaus ideal für einen Single oder ein Paar, das Wert auf Stil, Nachhaltigkeit und ein außergewöhnliches Wohngefühl legt. Hier ist jeder Winkel durchdacht und jedes Detail liebevoll gestaltet.

Objektnummer: 25150004 - 48485 Neuenkirchen – Neuenkirchen

## Ausstattung und Details

### Gebäudeausstattung:

- Fundament: Stampfbeton
- Außenwände: Kalksandstein
- Außenwandverkleidung: Verblender (unterschiedlich gemustert)
- Trennwände: Kalksandstein, Leichtbeton
- Decke: Stahlbetonfertigteile, Holzbalkenlage
- Tragwerk des Daches: Nadelholz
- Dach: Betondachsteine
- Rinnen und Fallrohre aus Kupfer
- Treppe: Holz, gewandelt
- Treppengeländer: Glas

### Sanitär-/ Elektro- und Heizungstechnik:

- Gäste-WC 2019 saniert, verputzte Wände, Fenster
- Bad 2023 saniert, verputzte Wände, teilw. gefliest, 1 Waschtische mit Beleuchtung, ebenerdige Dusche, schwarze Amateuren, Staufläche, Fenster
- Hauswirtschafts-/ Anschlussraum, ebenerdige Dusche
- Elektrotechnik 2019 erneuert, teilw. 2022, 3-adrig
- Schaltschrank 2022 erneuert
- Gas-Zentralheizung, Baujahr 2019
- Warmwasseraufbereitung: Strom - Boiler, Durchlauferhitzer
- Fußbodenheizung (außer im Schlafzimmer) & neue Bodenbeläge – EG 2019, DG 2023
- Photovoltaikanlage, 2022 installiert, 13,365 kWp, Wechselrichter/ 5 kW Speicher

### Fenster, Türen und Innenausstattung:

- Fenster: dreifachverglaste Isoglas-Holzfenster - EG 2019, DG 2023
- teilw. elektrische Rollläden – Schlafzimmer & Galerie
- Ring-Videokamera
- Außentür: Holz
- Innentüren: Edelholz
- Fußböden: hochwertige Fliesen, Laminat
- Küche: maßangefertigt, hochwertige E-Geräte, abgehangene Decke mit Spots

### Stellplätze und Gartenanlage:

- Befestigung Einfahrt: Pflaster/ Rasensteine
- Garage mit elektrischem Tor und angrenzendem Schuppen
- 2 Freiplätze
- Wall-Box
- Wintergarten (ca. 21 m<sup>2</sup>) mit Markise, Infrarotstrahler & Beleuchtung, komplett zu öffnen

- japanischer Moosgarten mit Teich und Bachlauf
- Sichtschutz aus Schiefer
- teilw. pflegeleichter Kunstrasen

Objektnummer: 25150004 - 48485 Neuenkirchen – Neuenkirchen

## Alles zum Standort

Dieses hochwertige Fachwerkhaus befindet sich in einer der exklusivsten Wohnlagen von Neuenkirchen, eingebettet in eine ruhige und gewachsene Nachbarschaft. Die Lage kombiniert auf ideale Weise Erholung und urbanes Leben: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, verschiedene Supermärkte, Bäckereien, Apotheke sowie ein Drogeriemarkt sind in wenigen Minuten erreichbar und sorgen für eine hohe Lebensqualität. Zudem bietet die charmante Fußgängerzone verschiedene Geschäften, Cafés und Restaurants. Und für eine umfassende ärztliche Versorgung steht Ihnen eine gut erreichbare Allgemeinarztpraxis sowie ein Krankenhaus in der näheren Umgebung zur Verfügung. Die städtische Infrastruktur wird durch eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ergänzt. Bushaltestellen, die schnelle Verbindungen in das nahegelegene Rheine und andere benachbarte Orte bieten, sind fußläufig erreichbar. Neuenkirchen selbst, im idyllischen nordwestlichen Münsterland gelegen, hat mit seiner hohen Lebensqualität und den vielfältigen Freizeitmöglichkeiten einiges zu bieten. Besonders hervorzuheben ist der Offlumer See, der 2006 als Naherholungsgebiet eröffnet wurde und ein beliebter Anlaufpunkt für Naturfreunde und Sportbegeisterte ist.

Objektnummer: 25150004 - 48485 Neuenkirchen – Neuenkirchen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.1.2035. Endenergieverbrauch beträgt 104.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999. Die Energieeffizienzklasse ist D. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25150004 - 48485 Neuenkirchen – Neuenkirchen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Michael Knieper

---

Marktstraße 20 Rheine  
E-Mail: [rheine@von-poll.com](mailto:rheine@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)