

Steinfurt

## Wohnen & arbeiten im Herzen von Burgsteinfurt – Denkmal zur Selbstnutzung oder Kapitalanlage!

????????? ??????????: 24150030



## Wohnen & arbeiten im Herzen von Burgsteinfurt – Denkmal zur Selbstnutzung oder Kapitalanlage!

Wohn- und Geschäftshaus

177 m<sup>2</sup> Wohnfläche – 5 Zimmer – 2 Bäder

148 m<sup>2</sup> Gewerbefläche

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

???? ??????: 369.000 EUR • ??????????: ca. 177,34 m<sup>2</sup> • ?????????: 5 • ?????? ????: 248 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24150030 - 48565 Steinfurt

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24150030 - 48565 Steinfurt

?? ??? ??????

???????? ??????????	24150030	????? ???????	369.000 EUR
????????????	ca. 177,34 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????		
?????????	5		
????????????? ???	3		
????????????		????? ???????????????	1992
????????????	2	?????????	???????? ??????????
????? ??????????????	1600	????????????????	
?????? ??????????????	2 x ?????????? ??? ?????????????	????????????????????????	ca. 148 m <sup>2</sup> ??????
		?????????	?????????, WC ?????????????

???????? ??????????: 24150030 - 48565 Steinfurt

????????????? ???????????

??????????  
??????????

????????? ??????????

?????????????????  
???????????

KEIN

????? ????????????

??????

???????? ?????????: 24150030 - 48565 Steinfurt

?? ?????????



???????? ??????????: 24150030 - 48565 Steinfurt

?? ?????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

???????? ??????????: 24150030 - 48565 Steinfurt

?? ?????????



???????? ????????: 24150030 - 48565 Steinfurt

?? ????????



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



???????? ??????????: 24150030 - 48565 Steinfurt

?? ?????????



???????? ????????: 24150030 - 48565 Steinfurt

?? ????????



???????? ??????????: 24150030 - 48565 Steinfurt

?? ?????????



???????? ????????: 24150030 - 48565 Steinfurt

?? ????????



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)

??????? ???????: 24150030 - 48565 Steinfurt

??? ?????? ???????????

Im Herzen von Burgsteinfurt liegt dieses historische Gebäude, das einst eine Bäckerei und anschließend das Gasthaus zur Sonne war und nun mit seiner langen Geschichte zur bedeutsamsten Hauptstraße der Stadt zählt. Mit Wurzeln, die bis ins 16. Jahrhundert zurückreichen, befindet es sich in der Altstadt und war über viele Jahre hinweg ein beliebter und bedeutsamer Treffpunkt für die Bürger. Im Laufe der Jahre wurde das Fachwerkhaus, das ein Beispiel für die traditionelle westfälische Architektur ist, mehrfach renoviert und modernisiert, um den Anforderungen der Zeit gerecht zu werden. Heute trägt das beeindruckende, denkmalgeschützte Wohn- und Geschäftshaus zur charmanten Atmosphäre der Altstadt bei und erstreckt sich über drei Bauabschnitte. Die verschiedenen Teile des Gebäudes sind etwa 200, 300 und 400 Jahre alt und bewahren noch immer ihre faszinierende Geschichte. Auch wenn die ursprünglich als Fachwerkhaus errichtete Fassade heute verputzt ist, wurde die charakteristische Architektur, vor allem im Inneren des Hauses, erhalten. In den Jahren 1992 und 1993 wurde das gesamte Gebäude umfassend saniert, wobei großer Wert auf die Bewahrung des historischen Charakters gelegt wurde, ohne auf modernen Komfort zu verzichten. Das Erdgeschoss des Hauses beherbergt eine vielseitig nutzbare Gewerbeeinheit, die sich auf einer Fläche von ca. 148 m<sup>2</sup> über mehrere Ebenen erstreckt. Insgesamt stehen hier fünf unterschiedlich große Räume zur Verfügung, die individuell verwendet werden können. Ein WC, das sich optimal für Kunde eignet, wurde im Jahr 2022 neu installiert, und ein weiteres WC befindet sich im Treppenhaus. Dies ist praktisch, da somit eine separate Personaltoilette vorhanden ist. Zuletzt diente diese Fläche als Verkaufsraum und Werkstatt, jedoch wären durch eine Nutzungsänderung auch gastronomische Zwecke denkbar. Vervollständigt wird das Haus durch die Wohneinheit im Ober- und Dachgeschoss. Die Einheit bietet auf rund 177 m<sup>2</sup> eine großzügige Wohnfläche und somit genügend Freiraum zur Entfaltung. Im Obergeschoss lädt ein geräumiger Koch- und Essbereich zum Verweilen ein. Angrenzend befinden sich ein praktischer Abstellraum sowie ein Raum, der beispielsweise als Fernseh- oder Arbeitszimmer genutzt werden kann. Ein Schlafzimmer sowie das geräumige Hauptbad mit Dusche und Whirlpoolwanne, das sich perfekt zum Entspannen eignet und über einen direkten Zugang zum Schlafzimmer verfügt, runden dieser Etage ab. Ein beeindruckender Raum, der viel Platz bietet und durch einen elektrischen Sandsteinofen behagliche Wärme ausstrahlt, befindet sich im Dachgeschoss. Ebenso wie das benachbarte Büro und ein WC. Über eine kleine Treppe gelangen Sie in den hinteren, zweiten Teil des Hauses, wo sich außer einem weiteren Bad, das mit einer Dusche ausgestattet ist, noch ein gemütliches Zimmer befinden. Im nächsten Bauabschnitt, der ebenfalls über eine Treppe zu erreichen ist, wurde ein zusätzlicher Raum eingerichtet. Neben der Heizung, bei der

es sich um eine Hybrid-Zentralheizung handelt, die mit Gas und einer Luftwärmepumpe betrieben wird, ist in dem Kellerraum genügend Platz für eine Waschmaschine, einen Trockner und extra Abstellfläche. Im Außenbereich ermöglicht ein weiterer Raum vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Werkstatt, Lager- oder Hobbyraum. Zudem steht im Hinterhof ein, durch ein Tor gesichertes Carport für ein bis zwei Autos zur Verfügung. Dieses einzigartige Gebäude mit viel Geschichte bietet die Gelegenheit, in ein historisches Ambiente einzuziehen oder zu investieren, das seinen besonderen Charme über Jahrhunderte hinweg bewahrt hat und noch viel Potenzial bietet. Nutzen Sie diese Chance, um dies auszuschöpfen. Bringen Sie Ihre individuellen Ideen ein und führen Sie die Geschichte weiter.

???????? ??????????: 24150030 - 48565 Steinfurt

????????????????? ??? ??????????

#### Gebäudeausstattung

- 3 Bauteile: Ursprungsbaujahr ca. 1600, 1700 und das 18. Jahrhundert
- seit 1990 denkmalgeschützt
- zweistöckiger Fachwerkbau
- verbretterte Rückgiebel
- massiver verputzter Treppengiebel (ca. 1930), Fassadenanstrich (2011)
- Satteldachkonstruktion mit Pfannendach, Dach inkl. Dämmung 1993 saniert
- doppeltverglaste Isoglasfenster aus Holz (1992/ 1993)
- Geschossdecken in Balkenlage
- halb eingetiefter Keller
- Gewerbeinheit im Erdgeschoss: Nutzungsänderung zum Einzelhandel (1993)

#### Innenausstattung:

- Bodenbeläge in der Gewerbeinheit: Fliesen, Linoleum,
- Bodenbeläge in der Wohneinheit: Parkett, Fliesen, Teppich
- größtenteils Deckenvertäfelung
- verschiedene Zimmertüren, teilweise mit besonderen Einarbeitungen
- WCs in der Gewerbeinheit:
- Personaltoilette/ WC: 1 Waschtisch, WC, Urinal, vollständig gefliest (1992)
- Kundentoilette/WC: 1 Waschtisch, WC, 1 Ecke halbhoch gefliest (2022)
- Bäder und WCs in der Wohneinheit:
- Badezimmer (OG): 1 Waschtisch, WC, Dusche, Whirlpoolwanne, vollständig gefliest (1992)
- Badezimmer (DG): Dusche, raumhoch gefliest bzw. Dachschräge vertäfelt (1992)
- WC (DG): 1 Waschtisch, WC, halbhoch gefliest, Dachschräge vertäfelt (1992)
- Einbauschränke vorhanden

#### Technik:

- Kabelanschluss vorhanden, Glasfaseranschluss liegt in der Straße
- Hauselektrik, Leitungen und Anschlüsse 1992/ 1993 erneuert
- Hybrid-Zentralheizung (Gas und Luftwärmepumpe) (2023)

#### Grundstück (ca. 248 m<sup>2</sup>)

- Terrasse im Hinterhof
- Carport (Dach 2016 erneuert) mit Sektionaltor (im Hinterhof)

??????? ???????: 24150030 - 48565 Steinfurt

??? ??? ??? ???????????

Dieses Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in Burgsteinfurt, einem Stadtviertel von Steinfurt. Das Gebäude ist ein Teil der historischen Altstadt, die eine erstklassige Infrastruktur bietet. Auch wenn das Haus direkt im Ortskern liegt, bemerken Sie im Inneren nichts von der Zentrumsnähe. Somit können Sie die Vorteile der umliegenden Wohn- und Geschäftsgegend nutzen und sich dennoch zurückziehen. In der Nachbarschaft befinden sich zahlreiche Einzelhandelsgeschäfte, Dienstleister und Fachgeschäfte, die den täglichen Bedarf abdecken. Durch die vielfältigen Firmen und die hervorragende Erreichbarkeit, eignet sich die Lage perfekt für ein Gewerbe, sei es als Gastronomie, Einzelhandel oder eine ähnliche Branche. Neben mehreren Allgemeinmediziner, Fachärzte und Apotheken, die für eine umfassende ärztliche Versorgung in unmittelbarer Nähe sorgen, befinden sich umliegend verschiedene Bildungseinrichtungen. Darunter Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen, die die Lage ebenfalls für Familien besonders attraktiv machen. Auch verschiedene Freizeitangebote stehen zur Verfügung. Die Nähe zur Steinfurter Aa und zu den grünen Erholungsbereichen lädt zu Spaziergängen und Radfahrten ein. Darüber hinaus gibt es Sportvereine und kulturelle Einrichtungen, die abwechslungsreiche Aktivitäten und Erholungsmöglichkeiten bieten. Der nahegelegene Bahnhof gewährleistet regelmäßige Verbindungen nach Münster und in andere Städte, während die Bundesstraße B54 und die Autobahn A31 eine schnelle Erreichbarkeit in die Nachbarorte und darüber hinaus ermöglichen. Auch die Busverbindungen sind gut ausgebaut, wodurch eine hohe Flexibilität in der Mobilität geboten ist.



??????? ???????: 24150030 - 48565 Steinfurt

????? ??????????????

**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.

???????? ??????????: 24150030 - 48565 Steinfurt

????????????? ??????????????????

?? ???? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

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)