

Steinfurt

# EFH mit beeindruckendem Charme auf großem Grundstück in Steinfurt - Ideal als Familienparadies

VP azonosító: 24150026



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

VÉTELÁR: 599.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 206,23 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 1.273 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24150026 - 48565 Steinfurt

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről?
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24150026 - 48565 Steinfurt

## Áttekintés

VP azonosító	24150026
Hasznos lakótér	ca. 206,23 m <sup>2</sup>
Tet? formája	Nyeregtet?
Szobák	7
Hálósobák	5
FÜRD?SZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	1998
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	2 x Felszíni parkolóhely, 3 x Garázs

Vételár	599.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 73 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 24150026 - 48565 Steinfurt

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Köngyű földgáz	Végsű energiafogyasztás	113.90 kWh/m²a
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratá	10.03.2030	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1998

VP azonosító: 24150026 - 48565 Steinfurt

## Az ingatlan



VP azonosító: 24150026 - 48565 Steinfurt

## Az ingatlan



VP azonosító: 24150026 - 48565 Steinfurt

## Az ingatlan



**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)

VP azonosító: 24150026 - 48565 Steinfurt

## Az ingatlan





VP azonosító: 24150026 - 48565 Steinfurt

## Az ingatlan



VP azonosító: 24150026 - 48565 Steinfurt

## Az ingatlan



VP azonosító: 24150026 - 48565 Steinfurt

## Az ingatlan



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



VP azonosító: 24150026 - 48565 Steinfurt

## Az ingatlan



VP azonosító: 24150026 - 48565 Steinfurt

## Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

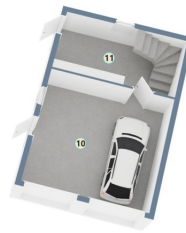
VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

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)

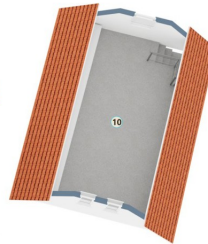
VP azonosító: 24150026 - 48565 Steinfurt

## Alaprajzok



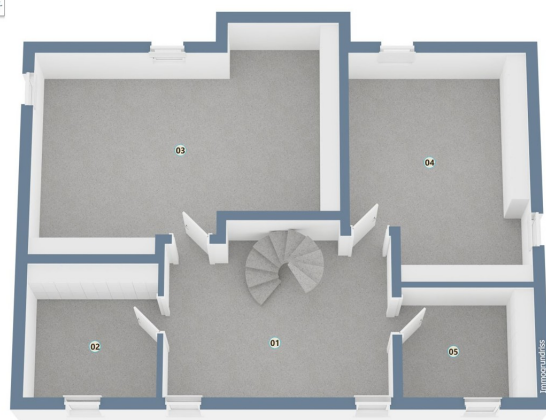
## LEGENDE

- 01 Diele
- 02 Hausanschlussraum
- 03 Arbeitszimmer
- 04 Wohnen/Essen
- 05 Küche
- 06 Vorrat
- 07 HWR
- 08 WC
- 09 Wintergarten
- 10 Garage
- 11 Abstellraum 1



## LEGENDE

- 01 Flur
- 02 AR 1
- 03 Kind 2
- 04 Kind 1
- 05 Bad
- 06 Gäste
- 07 Eltern
- 08 AR 2
- 09 Balkon
- 10 Abstellraum 2



## LEGENDE

- 01 Keller 1 - ca. 25,71 m<sup>2</sup>
- 02 Keller 2 - ca. 14,59 m<sup>2</sup>
- 03 Keller 3 - ca. 39,13 m<sup>2</sup>
- 04 Keller 4 - ca. 25,18 m<sup>2</sup>
- 05 Keller 5 - ca. 14,59 m<sup>2</sup>

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 24150026 - 48565 Steinfurt

## Az els? benyomás

Wenn nicht jetzt - wann dann? Werden Sie Immobilienbesitzer 2024 und sichern Sie die Zukunft Ihrer Familie im schönen Steinfurt! Wir präsentieren Ihnen eine exklusive Immobilie im Stadtteil Steinfurt-Borghorst, gelegen in einer Sackgasse, eingebettet in ein gewachsenes Wohnumfeld nahe dem Stadtzentrum. Dieses freistehende Einfamilienhaus besticht mit einer weißen Klinkerfassade, grünen Dachpfannen und einem ansprechenden Satteldach, flankiert von zwei Nebengebäuden in gleicher Bauweise. Der architektonisch gelungene Hauseingang und die schöne Haustüranlage empfangen Bewohner und Gäste. Der Eingangsbereich beeindruckt mit einer zentral angeordneten Wendeltreppe aus Stahl und Buchenholz, die Keller, Erdgeschoss und Dachgeschoss verbindet. Das Erdgeschoss bietet durch bodentiefe Fenster und helles Ahornparkett eine freundliche Atmosphäre im offenen Wohn- und Essbereich. Ein Kaminofen sorgt für gemütliche Wärme im Winter. Der großzügige Wintergarten mit ca. 40 qm, Fußbodenheizung, bodentiefen Fenstern und Glasdach vermittelt das Gefühl, in der Natur zu sitzen. Eine elektrische Markise und Fensteröffnung bieten Schutz bei starker Sonneneinstrahlung. Ein stationärer Beamer lädt zu Filmabenden ein. Über eine Flügeltür gelangt man auf die überdachte Terrasse, ideal für entspannende Abende und Grillpartys. Ein Holz-Gartenhaus mit Terrasse und Sitzmöglichkeit im Outdoorbereich sowie ein Wasserspiel ergänzen das Angebot. Eine Regenwasserzisterne mit ca. 10.000 Litern Fassungsvermögen und ein Pumpensystem für die Gartenbewässerung sind neben einem Brunnenschacht auf dem Grundstück integriert. Gartengeräte finden in der Doppelgarage mit ausgebautem Dachboden, Toilette und Waschbecken Platz. Eine weitere Garage mit Gartenzugang bietet Raum für einen zusätzlichen PKW. Durch eine Außentür gelangt man in den Vorratsraum und in die Küche, die in L-Form mit zentraler Kochinsel, Granitarbeitsflächen und hochwertigen Elektrogeräten ausgestattet ist. Zwei weitere Räume zur variablen Nutzung sowie eine Gäste-Toilette vervollständigen das Raumangebot im Erdgeschoss. Das Dachgeschoss bietet vier Schlafzimmer, zwei kleinere Räume und ein schickes Tageslichtbad mit begehbare Dusche, Eckbadewanne, WC und Doppelwaschtisch. Ahornparkett und Verschattungen sorgen in den Schlafzimmern für Komfort. Das Highlight ist die Dachterrasse in Südwest-Ausrichtung. Der Vollkeller, gegossen und voll isoliert, bietet ca. 100 qm Nutzfläche, inklusive einer Gas-Brennwert-Therme und einer Entkalkungsanlage von 2017. Ein separater Saunabereich mit Dusche und Waschbecken ist das Schmuckstück auf dieser Ebene. Weitere Ausstattungsmerkmale sind eine zentrale Staubsaugeranlage, eine Funkalarmanlage und eine Telefonanlage DSL. Zögern Sie nicht, sich diese familienfreundliche und individuelle Immobilie zu sichern. Wir freuen uns, Sie auf Ihrem Weg begleiten zu dürfen.



VP azonosító: 24150026 - 48565 Steinfurt

## Részletes felszereltség

- \* Architektenhaus
- \* Fenster, Kunststoff, K-Wert 1,1
- \* Stahlkonstruktionswendeltreppe mit Buchenholzbelag
- \* Küche
- \* Ahornparkett
- \* Kaminofen
- \* Wintergarten mit Fußbodenheizung, Beamer und elektrischer Fensteröffnung
- \* Gäste-WC
- \* vier Schlafzimmer
- \* elektrische Rollläden
- \* Tageslichtbad mit Dusche und Eckbadewanne, Fußbodenheizung
- \* Wäschefallrohr im Bad bis in den Keller
- \* Balkon in Süd-West-Ausrichtung
- \* Gas-Brennwert-Therme, 2016
- \* Entkalkungsanlage, Fa. Grünbeck, 2017
- \* Vollkeller, in Beton gegossen und voll isoliert
- \* Sauna mit Dusche und Waschbecken
- \* zentrale Staubsaugeranlage
- \* Funkalarmanlage
- \* Telefonanlage DSL
- \* Garten
- \* Terrasse, überdacht
- \* Holzgartenhaus
- \* stillgelegtes Wasserspiel
- \* Sitzecke
- \* Gerätehaus
- \* Brunnenschacht
- \* Regenwasserzisterne, 10.000,00 Liter mit Pumpensystem für Garten
- \* Einzelgarage mit Gartenzugang, Sektionaltor
- \* Doppelgarage mit ausgebautem Dachgeschoss, Toilette und Waschbecken
- \* 2 Freiplätze für PKW

VP azonosító: 24150026 - 48565 Steinfurt

## Minden a helyszínr?!

Das Stadtgebiet Steinfurt grenzt an Ochtrup, Wettringen, Neuenkirchen, Emsdetten, Nordwalde, Emsdetten, Nordwalde, Altenberge, Laer, Horstmar und Metelen. Die Kreisstadt Steinfurt mit den Stadtteilen Burgsteinfurt und Borghorst liegt am Münsterländer Kiessandzug, nordwestlich von Münster in Westfalen. Die zu veräußernde Immobilie liegt im schönen Stadtteil Borghorst. Das BWS-Einkaufszentrum verfügt über zwei Supermärkte, eine Apotheke, zwei Drogerien, ein Schuhgeschäft, einen Optiker, eine Bäckerei, einen Friseur, zwei Bekleidungsgeschäfte. Im ursprünglichen Ortskern von Borghorst finden sich weitere Fachgeschäfte der genannten Kategorien. Borghorst verfügt über ein Krankenhaus mit verschiedenen Fachabteilungen. Im Jahr 2016 wurde das Marienhospital Teil des UKM Münster und sichert somit die ärztliche Versorgung auf hohem Niveau. In Steinfurt finden sich alle Schulformen, einschließlich des traditionsreichen Gymnasiums Arnoldinum, einem Nachfahren der Hohen Schule. Die Fachhochschule Münster unterhält in Steinfurt fünf Fachbereiche für Chemieingenieurwesen, Elektrotechnik und Informatik, Maschinenbau, Energie, Gebäude, Umwelt und Physikalische Technik. •26 Kindergärten •8 Grundschulen •1 Hauptschule: Schule am Bagno •2 Realschulen: Realschule am Buchenberg und Städtische Realschule Burgsteinfurt •2 Gymnasien: Gymnasium Arnoldinum und Gymnasium Borghorst •2 Förderschulen: St. Elisabeth-Schule und Michael-Ende-Schule •2 Berufskollegs: Technische Schulen des Kreises Steinfurt und Hermann-Emanuel-Berufskolleg •1 Abteilung der Fachhochschule Münster •1 Musikschule •1 Familienbildungsstätte •1 Volkshochschule In Steinfurt liegt der 3 ha großen Kreislehrgarten, mit einer Vielfalt unterschiedlichster Mustergärten (Steingarten, Kräutergarten und Bauerngarten). Für Erholung in der Natur stehen weitere Möglichkeiten zur Verfügung: •Das Bagno, 1774 angelegter, ehemaliger Lustgarten des Grafen zu Bentheim-Steinfurt •Erholungsgebiet „Buchenberg“ Sport •14 Sporthallen •1 Flugplatz/Segelfluggelände •1 Tennishalle •1 Soccerhalle •1 Golfplatz •1 Swingolfplatz •4 Reithallen und -anlagen •1 Freibad •1 Kombibad (Hallen- mit Freibad) •3 Sportplätze Das Sport- und Sportstättenangebot ist vielfältig und verbindet sich mit regelmäßig stattfindenden überregionale Sportveranstaltungen, wie zum Beispiel der Montgolfiade, dem Junioren-Weltcup im Fechten Steinfurter Schloss, dem internationalen Marathonlauf, Fahrradstraßenrennen oder Jugendfußballturnieren. Koordiniert werden die Sportaktivitäten über den Steinfurter Stadtsportverband. Der Kreissportbund Steinfurt hat seinen Sitz im Ortsteil Burgsteinfurt. Regelmäßige Veranstaltungen in Steinfurt: •Steinhart 500 Marathon Steinfurt •Schweinemarkt •Brunnenfest •Marktschreierwochenende •Leinen u. Handwerkermarkt •Erntedankmarkt •2 mal im Jahr Kirmes in den Ortsteilen •Schützenfeste •Karnevalsumzug in Borghorst •Kinder-

Karnevalsumzug in Burgsteinfurt •Oldie-Night •Sinfonic Rock Night •Italienischer Abend  
•Wein- und Braufest •International Race Days •Nikolausmarkt •Weihnachtsmarkt  
•Historisches Stadtspiel „Steinfurt Anno 1604“ Im Stadtgebiet befinden sich der  
Bürgerwindpark Hollich und der Bürgerwindpark Hollich Sellen. Die Bundesautobahnen  
A1 und A31 sind von Steinfurt über die Bundesstraße 54 erreichbar. Im Stadtgebiet  
befinden sich des weiteren folgende sechs Landstraße mit guten Verbindungen in die  
Nachbarorte. Die Bahn-Stationen Steinfurt-Burgsteinfurt, Steinfurt-Borghorst und  
Steinfurt-Grottenkamp werden im Stundentakt von der Euregio-Bahn RB 64 Münster Hbf  
– Gronau-Enschede (NL) bedient. Regionalbusse fahren im regelmäßigen Taktverkehr in  
die umliegenden Städte. Steinfurt gehört zur Verkehrsgemeinschaft Münsterland. In etwa  
25 km Entfernung befindet sich der FMO Flughafen Münster-Osnabrück. In Borghorst-  
Füchten gibt es einen Segelflugplatz. Wasserstraßen Der Dortmund-Ems-Kanal befindet  
sich rund 25 km von Steinfurt entfernt.

VP azonosító: 24150026 - 48565 Steinfurt

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.3.2030. Endenergieverbrauch beträgt 113.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998. 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.

VP azonosító: 24150026 - 48565 Steinfurt

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)