Horstmar / Leer – Laer

Sichern Sie sich Ihre Zukunft -Freistehendes ZFH in naturnaher Lage in Horstmar-Leer zu veräußern

Objektnummer: 25150032



KAUFPREIS: 439.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 166.1 m^2 • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 600 m^2

Objektnummer: 25150032 - 48612 Horstmar / Leer – Laer

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

Objektnummer: 25150032 - 48612 Horstmar / Leer – Laer

Auf einen Blick

Objektnummer	25150032
Wohnfläche	ca. 166.1 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2015
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	439.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 54 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25150032 - 48612 Horstmar / Leer – Laer

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	31.03.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	65.7 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	2015

Objektnummer: 25150032 - 48612 Horstmar / Leer – Laer

Die Immobilie





Objektnummer: 25150032 - 48612 Horstmar / Leer – Laer

Die Immobilie





Objektnummer: 25150032 - 48612 Horstmar / Leer – Laer

Die Immobilie





Objektnummer: 25150032 - 48612 Horstmar / Leer – Laer

Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25150032 - 48612 Horstmar / Leer – Laer

Ein erster Eindruck

Die Aufteilung und Ausstattung dieser schönen Immobilie bieten verschiedene Nutzungsmöglichkeiten, von der klassischen Einfamilienhauslösung bis zur flexiblen Nutzung als Zweifamilienhaus.

Das "Neue Zuhause" zeichnet sich durch eine Wohnfläche von ca. 166,10 m² und einem Grundstück von etwa 600 m² für die Bewohner aus.

Das Haus wurde im Jahr 2015 in massiver Bauweise errichtet und überzeugt durch eine zeitgemäße Architektur sowie eine sorgfältige Materialauswahl.

Die Aufteilung und Ausstattung des Hauses schlagen verschiedene Nutzungsmöglichkeiten vor, von der klassischen Einfamilienhauslösung bis zur flexiblen Nutzung als Zweifamilienhaus.

Das Gebäude präsentiert sich mit einem rötlichen Klinker und einem modernen Satteldach. Die engobierten anthrazitfarbenen Tondachziegel fügen sich harmonisch in das Gesamtbild ein und unterstreichen die Wertigkeit der Immobilie.

Weiße, dreifachverglaste Kunststofffenster sorgen nicht nur für eine angenehme Belichtung der Räume, sondern tragen auch zur Energieeffizienzklasse B bei.

Der wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ist Gas. Die Gas-Brennwerttherme gewährleistet zuverlässige Wärmeversorgung und ein behagliches Wohnklima. Unterstützt wird die Warmwassergewinnung bei passendem Wetter durch die auf dem Dach installierte Solaranlage.

Das Haus verfügt insgesamt über 7 großzügig geschnittene Zimmer, davon 3 Schlafzimmer sowie 2 Badezimmer. Ein Gäste-WC steht den Besuchern des EG zur Verfügung. Ergänzt wird das Raumangebot durch zwei mögliche Küchen sowie entsprechend Flure und Abstell- bzw. Hauswirtschaftsräume.

Die Raumaufteilung eignet sich sowohl für eine große Familie als auch für die Nutzung als Zweifamilienhaus mit zwei separaten Wohneinheiten.
Die Teilungserklärung wurde erstellt und liegt vor.

Die Ausstattungsqualität ist als normal einzustufen und erfüllt die Anforderungen an zeitgemäßes Wohnen für die junge Familie.

Die Bodenbeläge bestehen aus einer Kombination von Fliesen und Laminat, was sich angenehm in den jeweiligen Wohnbereichen bemerkbar macht.

Dank des gepflegten Gartens eröffnen sich vielfältige Möglichkeiten für Freizeit und Erholung im Grünen. So kann durch die Anlage eines Nutzgartens der Entspannungsgrad nach getaner Arbeit und in der Freizeit erhöht werden. Ein überdachter Freisitz ist genehmigt. Er würde dazu beitragen, die naturnahe Lage und den Ausblick in die weite Umgebung zu genießen.

Für Pkw stehen Ihnen ein gepflasterter Stellplatz sowie eine großzügige Doppelgarage mit Sektionaltor zur Verfügung. Diese bietet ausreichend Platz und zusätzlichen Stauraum für private Gegenstände.

Die massive Bauweise des Hauses sorgt für hohe Langlebigkeit und Stabilität. Die naturnahe Lage schafft Raum für entspanntes Wohnen und ermöglicht gleichzeitig eine sehr gute Anbindung an die Umgebung.
Funktionale Grundausstattung verbindet sich hier mit einer ruhigen Wohngegend und der Nähe zur Natur.

Verschaffen Sie sich bei einer Besichtigung gerne selbst einen Eindruck von den vielfältigen Möglichkeiten, die dieses Haus Ihnen bietet.

Wir von VON POLL IMMOBILIEN freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und beantworten gerne alle offenen Fragen.

Objektnummer: 25150032 - 48612 Horstmar / Leer – Laer

Ausstattung und Details

* Zweifamilien- oder Einfamilienhaus
* Teilungserklärung liegt vor
* Massive Bauweise
* rötlicher Klinker
* Satteldach
* Tondachziegel, engobiert,anthrazit
* Kunsstofffenster, weiß, dreifachverglast
* Fliesen, Laminat
* Gäste-WC
* Terrasse
* großzügier Garten
* genehmigter Freisitz an der Terrasse möglich
* gepflasteter PKW-Stellplatz, Anzahl 2
* Doppelgarage mit Sektionaltor
* Gas-Brennwerttherme, Unterstützung durch Solaranlage zur Warmwassergewinnung

Objektnummer: 25150032 - 48612 Horstmar / Leer – Laer

Alles zum Standort

Leer ist ein Stadtteil der Stadt Horstmar im Kreis Steinfurt in Nordrhein-Westfalen, eingebettet in die Münsterländer Parklandschaft.

Seit der Gebietsreform Ende der 1970er Jahre, gehören zu Leer die Bauerschaften Alst, Haltern und Ostendorf.

Der Leerbach entspringt südöstlich von Leer am Osthang des Schöppinger Berges. Seine Quelle ist als Naturdenkmal ausgewiesen.

Am 1. Juli 1969 wurde Leer in die Stadt Horstmar eingegliedert.

Horstmar ist eine Kleinstadt im Kreis Steinfurt im Nordwesten von Nordrhein-Westfalen bei Münster im Münsterland. Seit dem 24. Juli 2012 trägt Horstmar offiziell den Titel „Stadt der Burgmannshöfe".

Horstmar liegt im Burgsteinfurter Land, das Teil des Münsterlandes ist. Die Entfernung zur nördlich gelegenen Kreisstadt Steinfurt beträgt knapp zehn Kilometer, Münster im Südosten ist etwa 30 km entfernt, die holländische Grenze bei Gronau im Nordwesten ebenfalls etwa 30 km.

Das Gebiet der Stadt Horstmar grenzt an die Gemeinden Schöppingen (Kreis Borken), Metelen, Laer (beide Kreis Steinfurt), Rosendahl (Kreis Coesfeld) und die Kreisstadt Steinfurt.

Zu Horstmar gehört auch die bis 1969 selbstständige Ortschaft Leer. So gehören heute zur Stadt Horstmar die Bauerschaften Alst, Haltern, Niedern, Ostendorf und Schagern.

Horstmar ist an die Fahrradwege 100-Schlösser-Route und Radweg Historische Stadtkerne angeschlossen.

Der historische Kern der Stadt ist fast quadratisch und war von acht Burgmannshöfen umgeben, von denen noch vier, Münsterhof, Merveldter Hof, Borchhorster Hof (der ehemalige Garten des Borchhorster Hof ist seit 1983 der Bürgerpark Horstmar) und Sendenhof erhalten sind. Vom Valkenhof ist lediglich das Kellergeschoss erhalten. Die Gründung der Burgmannshöfe geht auf das 11. Jahrhundert zurück.

Zeugen des städtischen Selbstbewusstseins sind die St.-Gertrudis-Kirche (Anfang des 14. Jahrhunderts) und das Alte Rathaus von 1571, ein auf dem Untergeschoss aus Bruchsteinmauerwerk aufgesetzter, vorkragender Ziegelbau. Es dient nach dem Umzug der Stadtverwaltung 1963 und grundlegender Sanierung heute als Sitzungssaal

und Trauzimmer.

Außerhalb der Stadt befindet sich das 1217 erstmals urkundlich genannte Haus Alst, ehemals Sitz der Familie Schorlemer-Alst. Sehenswert ist auch die denkmalgeschützte Kapelle St. Antonius Abt.

Der Strukturwandel in der Textilindustrie des Münsterlandes, der Horstmar als Sitz der damals größten Strumpffabrik Europas Schulte & Dieckhoff direkt betraf, blieb weitgehend ohne Folgen für seine Wirtschaft. Die ehemaligen Produktions- und Lagerhallen sind heute in der Hand diverser anderer Unternehmen. Etwa erwarb die Firma Schmitz-Cargobull AG das Verwaltungsgebäude und richtete dort ihre repräsentative Firmenzentrale ein.

In Horstmar sind u. a. folgende große, überregional bekannte Unternehmen ansässig:

* Coppenrath Verlag KG Distribution
* Reventa GmbH & Co. KG, Kunststoffverarbeitung
* Schmitz Cargobull
* mih Group / mih Fiber

Horstmar ist über die Buslinien S70 (Münster – Vreden), S71 (Münster – Schöppingen) und R81 (Steinfurt – Coesfeld) an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Die Linien verkehren tagsüber im Stundentakt, zu Berufsverkehrszeiten häufiger. Am Wochenende verkehrt der Nachtbus auf der Linie N6.

Horstmar ist über die Landesstraße L 579 an die Bundesstraße 54 zwischen Gronau an der niederländischen Grenze und Wiesbaden angeschlossen. Weiterhin sorgt sie für eine Anbindung an die A 31 zwischen Nordseeküste und Ruhrgebiet, sowie der A 1. Über die L 580 ist die Kreisstadt Steinfurt im Norden in weniger als 10 Minuten zu erreichen. Der Flughafen Münster/Osnabrück im Osten liegt gut 35 km entfernt und kann binnen 40 Minuten mit dem PKW erreicht werden.

Objektnummer: 25150032 - 48612 Horstmar / Leer – Laer

Sonstige Angaben

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: 25150032 - 48612 Horstmar / Leer – Laer

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Michael Knieper

Marktstraße 20, 48431 Rheine
Tel.: +49 5971 - 79 371 0
E-Mail: rheine@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com