Hörstel

# Schönes ZFH + Gästehaus & Traumgarten im Außenbezirk. Perfekt als Top–Invest oder Mehrgenerationen

*Objektnummer: 25159008*



KAUFPREIS: 585.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 236.82 $m^2$ • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 2123 $m^2$

Objektnummer: 25159008 - 48477 Hörstel


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

Objektnummer: 25159008 - 48477 Hörstel

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25159008 |
| Wohnfläche | ca. 236.82 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 11 |
| Schlafzimmer | 7 |
| Badezimmer | 4 |
| Baujahr | 1993 |
| Stellplatz | 2 x Carport, 4 x Freiplatz, 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 585.000 EUR |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2019 |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 98 m² |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche |

Objektnummer: 25159008 - 48477 Hörstel

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung | Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Öl | Endenergie-verbrauch | 128.7 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis | 05.12.2032 | Energie-Effizienzklasse | D |
| Befeuerung | Öl | Baujahr laut Energieausweis | 1963 |

Objektnummer: 25159008 - 48477 Hörstel

# Die Immobilie





Objektnummer: 25159008 - 48477 Hörstel

# Die Immobilie





Objektnummer: 25159008 - 48477 Hörstel

# Die Immobilie





Objektnummer: 25159008 - 48477 Hörstel

# Die Immobilie





Objektnummer: 25159008 - 48477 Hörstel

# Die Immobilie






Objektnummer: 25159008 - 48477 Hörstel

# Die Immobilie





Objektnummer: 25159008 - 48477 Hörstel

# Die Immobilie





Objektnummer: 25159008 - 48477 Hörstel

# Die Immobilie





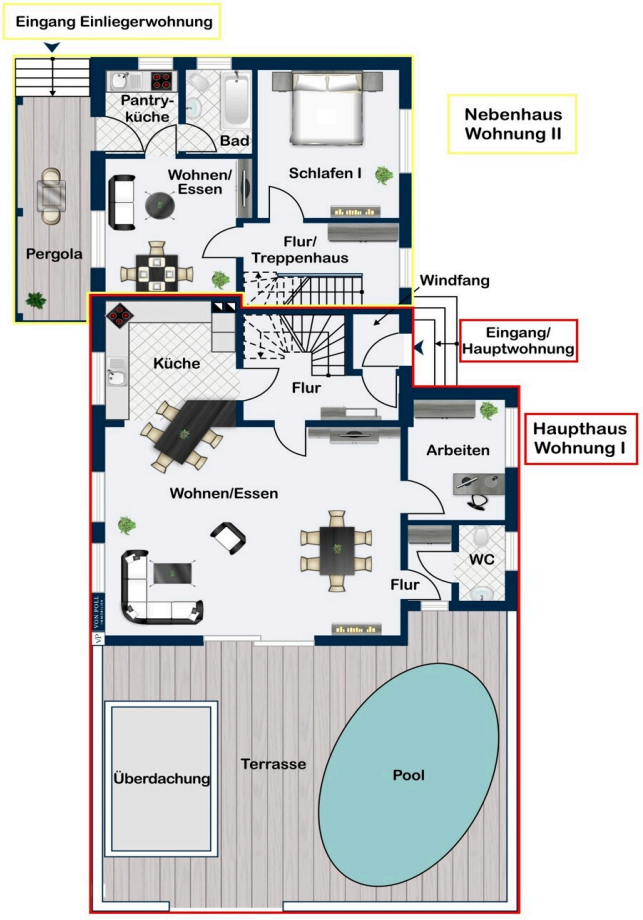
Objektnummer: 25159008 - 48477 Hörstel

# Die Immobilie

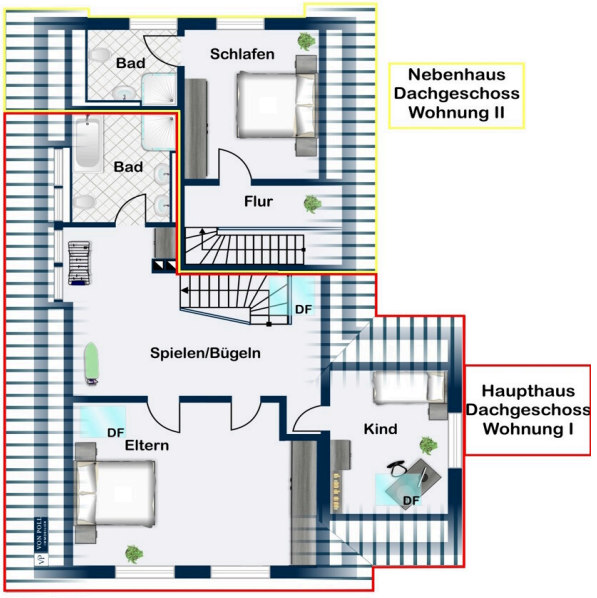


Objektnummer: 25159008 - 48477 Hörstel

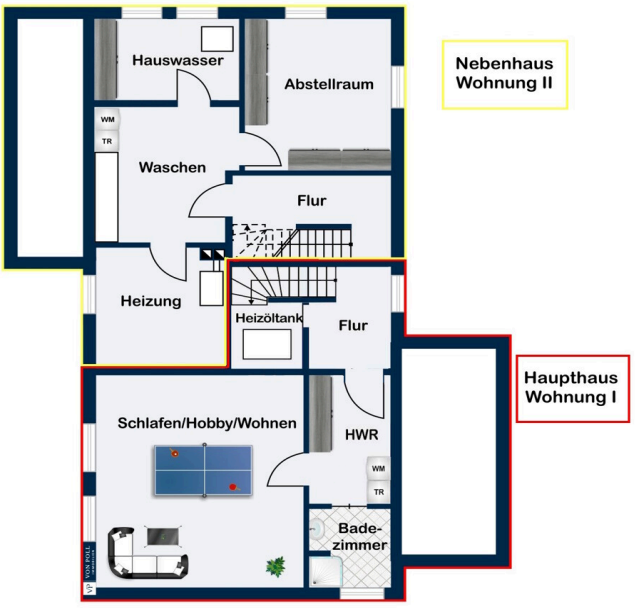
# Grundrisse




Erdgeschoss



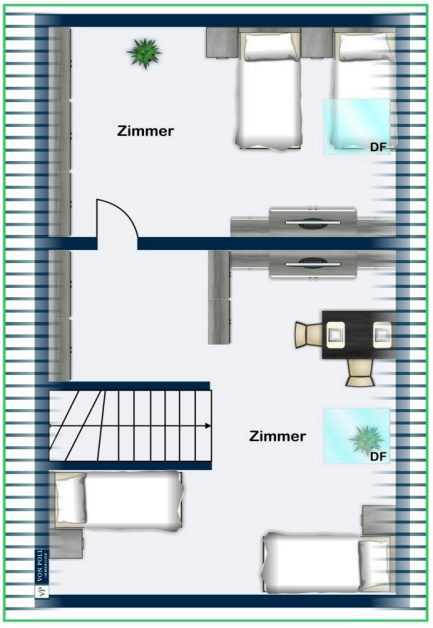

Dachgeschoss




Kellergeschoss




Erdgeschoss Gästehaus




Gästehaus
Wohnung III

Dachgeschoss Gästehaus

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: 25159008 - 48477 Hörstel

# Ein erster Eindruck

Dieses vielseitige Zweifamilienhaus im Refugium-ähnlichen Stil verfügt über ein Gästehaus und eine luxuriöse Außenanlage. Ideal für ein Mehrgenerationen-Wohnen. Auch bietet es sich für die Kurzzeit- oder Ferienvermietung an und ermöglicht so einen attraktiven Zusatzverdienst!

Hier auch direkt zu YouTube-Präsentation:
https://www.youtube.com/watch?v=3xZ1Uy6_JA4

Im Jahr 1963 erbaut und das 1993 bis auf die Grundmauern kernsanierte Wohnhaus präsentiert sich als großzügige Immobilie mit Wohnkomfort, einer luxuriösen Außenanlage und einem attraktiven Nutzungskonzept. Es ist ideal für Familien, Selbstnutzer, Investoren oder Kapitalanleger. Die Liegenschaft steht auf einem ca. 2.123 m² großen Grundstück und bietet eine Gesamtwohnfläche von ca. 236,82 m², die sich auf zwei vollständig getrennte Wohneinheiten mit eigenen Hauseingängen verteilt. Dadurch ist sie perfekt für das Mehrgenerationenwohnen, das Wohnen und Arbeiten oder eine ertragsorientierte Teilvermietung geeignet.

Hauptwohnung – Großzügigkeit trifft Wohnkomfort:
Die Hauptwohnung im Erdgeschoss überzeugt mit einem weitläufigen Wohnbereich und offener Küche – ideal für ein kommunikatives Familienleben. Große Fensterflächen sorgen für viel Licht und ermöglichen einen direkten Übergang zur Terrasse und in den liebevoll angelegten Garten. Ein zusätzliches Büro im Erdgeschoss ermöglicht ruhiges Arbeiten oder die Ausübung kreativer Hobbys. Im Dachgeschoss befinden sich ein geräumiges Elternschlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das flexibel als Kinder-, Gäste- oder Bürozimmer genutzt werden kann. Der ausgebaute Spitzboden bietet zusätzlichen Wohnraum mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Ein Gäste-WC im Erdgeschoss sowie ein zweites Bad im Keller mit angrenzendem Schlaf-, Hobby- oder Gästebereich sorgen für hohen Komfort – auch bei Besuch.

Einliegerwohnung – autarkes Wohnen mit Charme:
Mit separatem Zugang eignet sich diese Einheit ideal zur Vermietung oder für Familienmitglieder. Im Erdgeschoss: Wohnzimmer mit Zugang zur überdachten Pergola, Pantryküche, Schlafzimmer und Bad. Im Dachgeschoss: ein weiteres Schlafzimmer und Bad – perfekt für Paare, kleine Familien oder Monteure, wie aktuell erfolgreich praktiziert.

Außenanlagen – private Wellnessoase:
Die Außenbereiche dieser Immobilie sind eine harmonische Verbindung aus Natur, Design und Entspannung. Ein gepflegter Garten mit stilvollen Beeten und Ruhezonen, ein großzügiger Pool sowie eine hochwertige Außensauna schaffen eine private

Wellness-Oase. Ein romantischer Teich verleiht dem Ensemble eine naturnahe Eleganz, während die erhöhte Aussichtsplattform mit integriertem Whirlpool spektakuläre Ausblicke und echtes Urlaubsflair direkt zu Hause bietet. Ein Outdoor-Paradies, das nicht nur begeistert, sondern den Wert und Charakter der Immobilie eindrucksvoll hebt.

Gästehaus – komfortabel und renditestark auf 53 m²:
Das separate Gästehaus über zwei Etagen bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: als Unterkunft für Monteure, Feriengäste, Au-pairs oder Angehörige – ein klarer Mehrwert für Flexibilität und Rentabilität.

Attraktive Einnahmemöglichkeit durch Monteursvermietung:
Die Immobilie wurde laufend erfolgreich an Monteure vermietet und erzielt aktuell einen monatlichen Ertrag von 5.490 €, was einen Jahresumsatz von ca. 65.880 € entspricht. Damit ist das Objekt nicht nur wohnlich, sondern auch wirtschaftlich ein interessantes Investment. Für Kapitalanleger oder Selbstnutzer mit Vermietungsambitionen bietet sich hier eine lukrative Perspektive mit sofortigem Cashflow.

Fazit – Wohnkomfort & Investment vereint:
Diese Immobilie bietet eine seltene Kombination aus Wohnerlebnis, Ertragskraft und flexiblem Nutzungspotenzial. Ob zur Selbstnutzung mit teilweiser Vermietung oder als renditestarkes Anlageobjekt – diese Immobilie erfüllt unterschiedlichste Anforderungen.

Objektnummer: 25159008 - 48477 Hörstel

# Ausstattung und Details

Gebäudeausstattung:
- Satteldachkonstruktion mit grauen Betondachsteinen
- massives Mauerwerk aus Kalksandstein
- Außenfassade mit rotem Verblender
- Fall- und Regenrinnen aus Zinkblech

Fenster, Innenausstattung:
- Doppelverglaste Kunststofffenster Bj. 1993
- Sprossenfenster, doppelverglast im Anbau Bj. 1993
- Elektrische und auch manuelle Rollläden
- Kaminanlage im Hauptwohnhaus
- Holztüren im gesamten Gebäudetrackt
- Bodenbeläge: Fliesen, Laminat
- Treppenanlagen mit hochwertigem Geländer
- Bad Haupthaus ausgestattet mit Dusche, Wanne und Doppelwaschtisch
- Hauptschlafzimmer verfügt über einen Einbauschrank

Technik:
- Öl-Heizungsanlage vom Baujahr 1995 und 1999
- Flachheizkörper in allen Gebäudeteilen
- Warmwasserspeicher und Solarplatten
- Elektrotechnik aus dem Baujahr 1993
- Ein Holzofen im Hauptgebäude
- SAT- Anlage, Glasfaser in der Straße verlegt, nicht bis zum Haus

Gartenbereich:
- 2 überdachte Terrassenplätze
- 1 Terrasse als schöner Freiplatz
- ummauerte Terrasse mit integriertem Außenpool
- Gartensauna mit Profi-Außenwanddusche
- kleine Strandanlage mit Terrasse
- Holzaussichtsplateau mit Whirlpool inkl. Sichtschutz für Privatsphäre
- Gartenteichanlage mit Außenbepflanzung
- Schöner Baumbestand auf dem Grundstück

Stellplätze/Besonderheit:
- Vollwertiges Gästehaus in massiver Bauweise
- Einzelgarage mit Sektionaltor
- Carportanlage mit 2 Stellplätzen
- 4 weitere Freiplätze für Gäste und/oder Monteure

Objektnummer: 25159008 - 48477 Hörstel

# Alles zum Standort

Der charmante Stadtteil Riesenbeck überzeugt durch eine einzigartige Mischung aus ländlicher Idylle und verkehrsgünstiger Anbindung und ist damit ein attraktiver Wohnort für Familien, Berufstätige und Ruhesuchende. Er liegt im Kreis Steinfurt in Nordrhein-Westfalen und profitiert von einer hervorragenden geografischen Lage am Rande des Teutoburger Waldes und der malerischen Münsterländer Parklandschaft.

Die Stadt Hörstel selbst besteht aus den vier Ortsteilen Hörstel, Bevergern, Riesenbeck und Dreierwalde und bietet somit eine vielfältige Auswahl an Wohn- und Lebensräumen, die von historisch geprägten Fachwerkhäusern bis zu modernen Neubaugebieten reicht.

Die Umgebung zeichnet sich durch eine attraktive Naturlandschaft aus, die zahlreiche Freizeitaktivitäten ermöglicht. Der nahegelegene Teutoburger Wald bietet Wander- und Radwege in idyllischer Umgebung, während der Mittellandkanal und der Torfmoorsee mit ihren Uferbereichen Erholung und Entspannung ermöglichen. Ein unmittelbares Ausflugsziel ist das Aussichtsplateau "Schöne Aussicht", von dort aus Sie einen direkter Zugang zum bekannten Hermannsweg haben. Diese Mischung aus Natur und Erholungswert macht Hörstel zu einem attraktiven Standort für Outdoor-Liebhaber.

Durch die Busverbindungen und den Bahnhof Hörstel ergeben sich viele Anbindungen an den regionalen und überregionalen Verkehr. Der Bahnhof z.B. ist ca. 3,8 km von der Immobiele entfernt und bietet regelmäßige Verbindungen nach Osnabrück und Rheine. Die A30 verläuft in unmittelbarer Nähe von Hörstel. Die B70 und die B475 sind ebenfalls schnell zu erreichen und bieten Verbindungen zu umliegenden Städten und Regionen. Auch der Flughafen Münster/Osnabrück liegt etwa 30km von Hörstel und ist mit dem Auto oder über öffnetliche Verkehrsmittel gut erreichbar.

Objektnummer: 25159008 - 48477 Hörstel

# 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: 25159008 - 48477 Hörstel

# 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