Hörstel

Lusso nella natura: il giardino dei sogni incontra il miglior investimento – Rifugio all'aperto autosufficiente

Codice oggetto: 25159008



PREZZO D'ACQUISTO: 585.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 236.82 m^2 • VANI: 11 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2123 m^2

Codice oggetto: 25159008 - 48477 Hörstel

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25159008 - 48477 Hörstel

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25159008
Superficie netta	ca. 236.82 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	11
Camere da letto	7
Bagni	4
Anno di costruzione	1993
Garage/Posto auto	2 x Carport, 4 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	585.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2019
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 98 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25159008 - 48477 Hörstel

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	05.12.2032
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	128.7 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1963

Codice oggetto: 25159008 - 48477 Hörstel

La proprietà





Codice oggetto: 25159008 - 48477 Hörstel

La proprietà





Codice oggetto: 25159008 - 48477 Hörstel

La proprietà





Codice oggetto: 25159008 - 48477 Hörstel

La proprietà





Codice oggetto: 25159008 - 48477 Hörstel

La proprietà





Codice oggetto: 25159008 - 48477 Hörstel

La proprietà





Codice oggetto: 25159008 - 48477 Hörstel

La proprietà





Codice oggetto: 25159008 - 48477 Hörstel

La proprietà





Codice oggetto: 25159008 - 48477 Hörstel

La proprietà

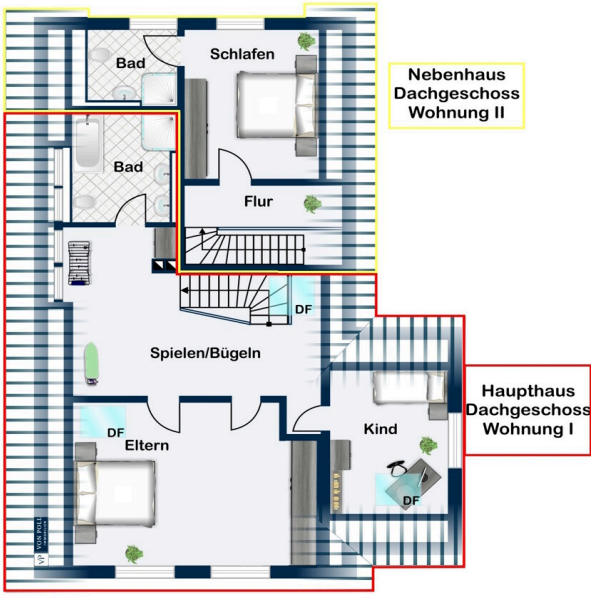


Codice oggetto: 25159008 - 48477 Hörstel

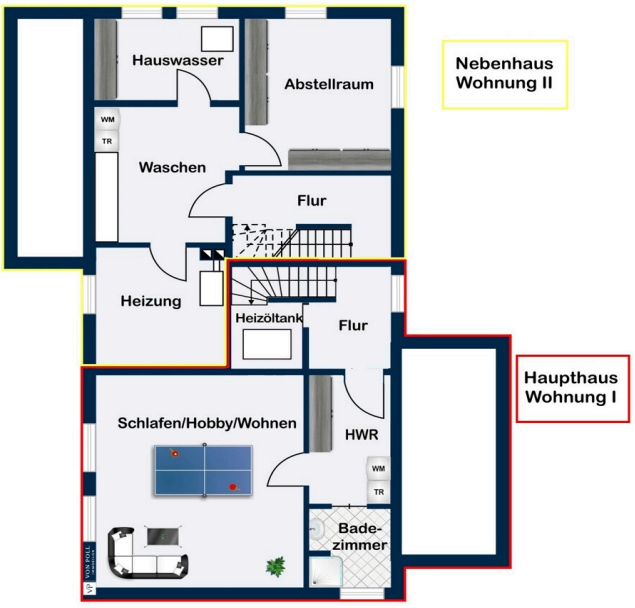
Planimetrie



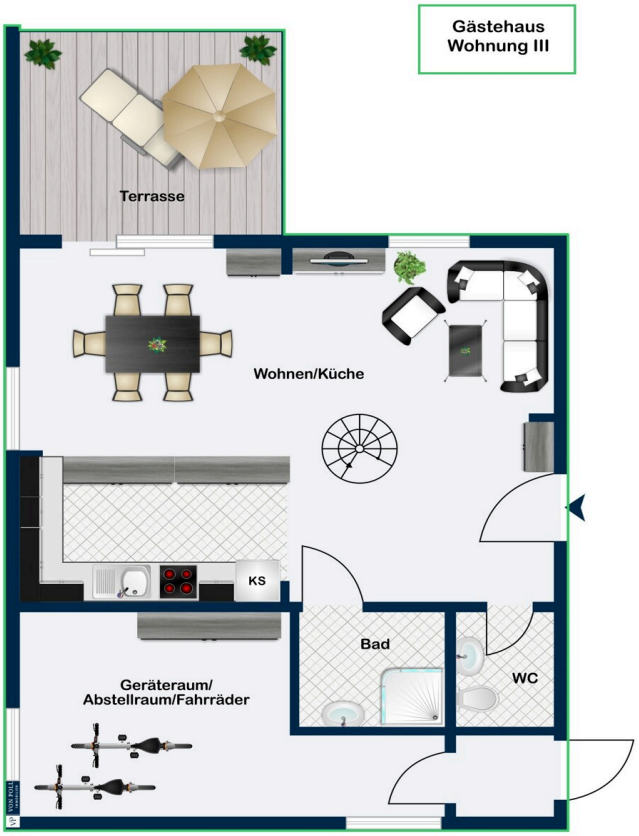
Erdgeschoss



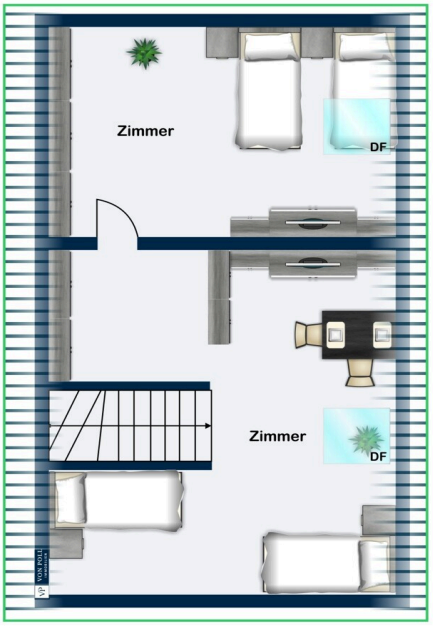
Dachgeschoss



Kellergeschoss



Erdgeschoss Gästehaus



Gästehaus
Wohnung III

Dachgeschoss Gästehaus

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25159008 - 48477 Hörstel

Una prima impressione

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

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:
Diese Einliegerwohnung mit separatem Zugang eignet sich ideal zur Vermietung oder als Wohnraum für weitere Familienmitglieder. Im Erdgeschoss befinden sich ein gemütliches Wohnzimmer mit Zugang zu einer überdachten Pergola, eine Pantryküche, ein Schlafzimmer und ein Badezimmer. Im Dachgeschoss befinden sich ein weiteres Schlafzimmer und ein zweites Badezimmer. Dadurch eignet sich die Wohnung perfekt für getrennte Wohnbereiche, etwa für Paare, kleine Familien oder zur Vermietung an Monteure, wie es aktuell erfolgreich praktiziert wird.

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 erstreckt sich über das Erd- und das Dachgeschoss und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Es eignet sich als Unterkunft für Monteure, Feriengäste, Au-pairs oder Angehörige und erhöht somit die Flexibilität und Rentabilität der Gesamtimmobilie erheblich.

Attraktive Einnahmemöglichkeit durch Monteursvermietung:
Ein besonderes Highlight ist, dass die Immobilie neben den Eigenbedarf auch erfolgreich zur kurzfristigen Vermietung an Monteure genutzt wird und dabei einen durchschnittlichen Jahresumsatz in den letzten 4 Jahren von ca. 41.184 € erwirtschaftet wurde. Das macht das Objekt nicht nur zu einem wohnlichen, sondern auch zu einem wirtschaftlich interessanten Investment. Für Kapitalanleger oder Selbstnutzer mit Vermietungsambitionen stellt diese Einkommensquelle eine lukrative Perspektive mit sofortigem Cashflow-Potenzial dar.

Weitere Highlights:
- Vollkeller mit großzügigen Nutzflächen, z. B. als Wohn-/Fitnessraum, Werkstatt oder Hobbybereich
- Zwei Carports, eine Garage und vier Freiplätze bieten komfortable Parkmöglichkeiten
- gepflegter Zustand dank kontinuierlicher Modernisierungen
- Öl-Zentralheizung sorgt für zuverlässige Beheizung

Fazit – Wohnkomfort & Investment vereint:
Diese Immobilie bietet eine einzigartige Kombination aus Wohnerlebnis, Ertragskraft und Potenzial zur flexiblen Nutzung. Ob zur Selbstnutzung mit teilweiser Vermietung oder als renditestarkes Anlageobjekt – die Vielseitigkeit dieser Immobilie wird den unterschiedlichsten Anforderungen gerecht.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? – Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren.

Codice oggetto: 25159008 - 48477 Hörstel

Dettagli dei servizi

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
- Teichanlage 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

Codice oggetto: 25159008 - 48477 Hörstel

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25159008 - 48477 Hörstel

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 5.12.2032.
Endenergieverbrauch beträgt 128.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963.
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.

Codice oggetto: 25159008 - 48477 Hörstel

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Michael Knieper

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com