Hörstel

Anspruchsvolles EFH mit Pool und Wintergarten

Objektnummer: 26150017



KAUFPREIS: 795.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 155.45 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1045 m²

Objektnummer: 26150017 - 48477 Hörstel

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

Objektnummer: 26150017 - 48477 Hörstel

Auf einen Blick

Objektnummer	26150017
Wohnfläche	ca. 155.45 m²
Dachform	Pultdach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	2014
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	795.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26150017 - 48477 Hörstel

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe
Energieausweis gültig bis	21.10.2036
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	52.8 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	2014

Objektnummer: 26150017 - 48477 Hörstel

Die Immobilie





Objektnummer: 26150017 - 48477 Hörstel

Die Immobilie





Objektnummer: 26150017 - 48477 Hörstel

Die Immobilie





Objektnummer: 26150017 - 48477 Hörstel

Die Immobilie

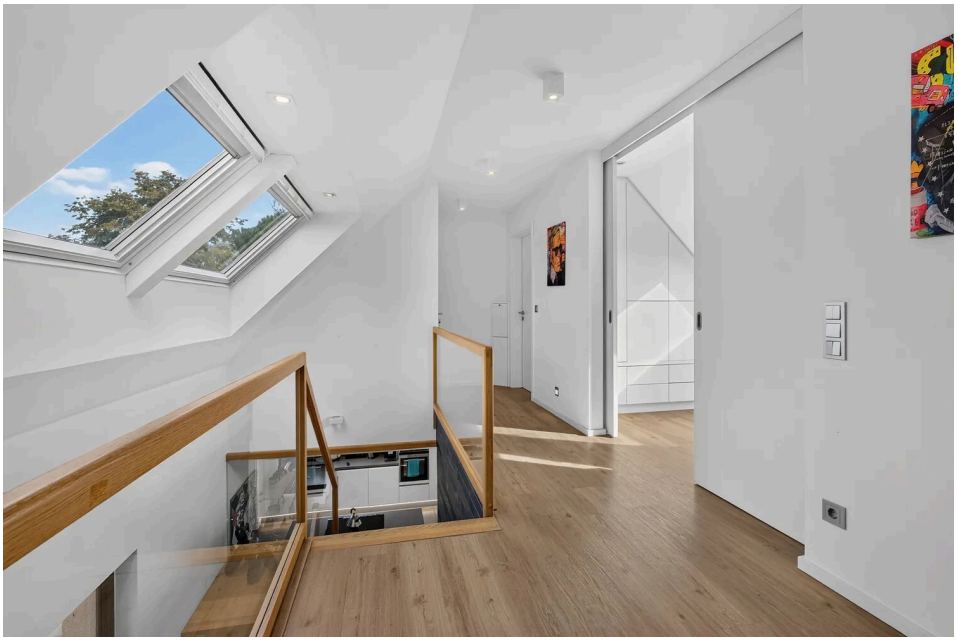




Objektnummer: 26150017 - 48477 Hörstel

Die Immobilie





Objektnummer: 26150017 - 48477 Hörstel

Die Immobilie





Objektnummer: 26150017 - 48477 Hörstel

Die Immobilie





Objektnummer: 26150017 - 48477 Hörstel

Die Immobilie





Objektnummer: 26150017 - 48477 Hörstel

Ein erster Eindruck

Schon beim Betreten dieses Einfamilienhauses spürt man den Anspruch an Komfort und Großzügigkeit, der sich durch jedes Detail zieht. Die klare Architektur aus dem Jahr 2014 verbindet modernes Wohngefühl mit einer entspannten Leichtigkeit, die sich im ganzen Haus entfaltet. Großzügige Fensterflächen lassen das Tageslicht tief in die rund 155 Quadratmeter Wohnfläche strömen und holen die beruhigende Weite der umliegenden Wiesen und Felder bis an den Esstisch. Hier lebt man mit der Natur, ohne auf Privatsphäre zu verzichten.

Der Lebensmittelpunkt des Hauses bildet der offen gestaltete Wohn- und Essbereich, der nahtlos in einen repräsentativen Wintergarten übergeht. An kühleren Tagen sorgt der Gaskamin für wohlige Wärme und stilvolle Behaglichkeit. Im Sommer öffnet sich der Blick auf die Terrasse, deren Loungebereiche zum Verweilen einladen. Der Pool liegt eingebettet im weitläufigen Garten, der mit 1045 Quadratmetern viel Raum für entspannte Stunden bietet. Morgens schweift der Blick vom Frühstückstisch über das satte Grün der Wiesen, abends spiegeln sich die Farben des Sonnenuntergangs auf der Wasseroberfläche.

Die vier Schlafzimmer bieten vielseitige Rückzugsorte, jedes mit eigenem Charakter, jedes mit viel Licht und klarer Linie. Zwei Bäder stehen für komfortables Wohnen ohne Kompromisse, ergänzt durch die angenehme Fußbodenheizung, die in allen Räumen für gleichmäßige Wärme sorgt. Praktische Wege prägen den Alltag: Vor der Doppelgarage gelangt man direkt über den Hauswirtschaftsraum ins Haus.

Edle Materialien, präzise Verarbeitung und eine Ausstattung, die keine Wünsche offen lässt, bestimmen das Wohngefühl. Die Atmosphäre ist von Ruhe und Großzügigkeit getragen, immer begleitet von dem leisen Gefühl, angekommen zu sein. Der Garten eröffnet zu jeder Jahreszeit neue Perspektiven, mal lebendig, mal still, immer inspirierend.

Wer durch die Räume geht, spürt sofort: Hier verbinden sich Klarheit und Eleganz zu einem Zuhause, das seinen eigenen Rhythmus hat. Die Begegnung von Wohnkultur und Natur macht jeden Tag ein wenig außergewöhnlicher.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Objektnummer: 26150017 - 48477 Hörstel

Ausstattung und Details

Gebäudeausstattung:
- Massives, zweischaliges Mauerwerk
- Putzfassade und Verblender
- Dämmung im Passivhausstandard
- glasierte Tondachziegel
- Pultdachkonstruktion
- Massive Stahlbetondecken
- Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
- großer hochwertiger Wintergarten mit Glasschiebelementen

Sanitär-/ Elektro- und Heizungstechnik:
- Wärmepumpe als Zentralheizungssystem
- Fußbodenheizung im gesamten Wohnhaus
- Elektrotechnik und Schaltschrank aus dem Baujahr
- SAT-Antenne und Glasfaseranschluss vorhanden
- 2 Badezimmer in gehobener Qualtität mit 60×60 cm Fliesen
- EG: Bodengleiche Dusche
- DG: Badewanne, Bodengleiche Dusche, Doppelwaschtisch
- Leitungssysteme aus dem Baujahr

Fenster, Türen und Innenausstattung:
- Kunststoffenster mit Dreifachverglasung
- elektr. Rolläden und elektr. Raffstores
- Weiß lackierte Innentüren, Schiebetürelemente, Glastürelemente
- Bodenbeläge: Echtholzparkett, Fliesen 90×90 cm
- Deckenspots
- HWR im EG
- Einbauschränke im OG
- hochwertige EBK mit Kochinsel und allen E-Geräten von Siemens und Miele

Garage und Gartenanlage:
- Doppelgarage in massiver Bauweise mit Sektionaltor
- Gäste WC in der Garage
- Starkstromanschluss in der Garage
- Grundwasserpumpe vorhanden
- großzügige Terrassen
- 4mx8m großer Pool mit Salzelektrolyseanlage
- Jacuzzi

Objektnummer: 26150017 - 48477 Hörstel

Alles zum Standort

Der Ortsteil Hörstel bietet ein einladendes, familienfreundliches Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität. Die Nähe zum Mittelland- und Dortmund-Ems-Kanal ermöglicht vielfältige Freizeitaktivitäten in der Natur. Gleichzeitig unterstreicht die starke Nachfrage am Immobilienmarkt die Attraktivität des überschaubaren und sicheren Wohnstandorts.
Für Familien besonders praktisch: Schulen wie die Harkenberg Gesamtschule und die Städtische Realschule sind in wenigen Gehminuten erreichbar, ebenso Kindergärten wie die „Kornblume“. Auch die medizinische Versorgung ist durch Apotheken sowie Ärzte und Zahnärzte in der Umgebung gesichert. Zahlreiche Sportanlagen und Spielplätze bieten zusätzliche Freizeitmöglichkeiten.
Einkaufsmöglichkeiten wie Lidl und ALDI Nord sind bequem zu Fuß erreichbar, und der nahegelegene Bahnhof sowie Buslinien sorgen für eine gute Verkehrsanbindung. Insgesamt vereint Hörstel naturnahes Wohnen mit einer sehr guten Infrastruktur – ideale Voraussetzungen für ein sicheres und angenehmes Familienleben.

Objektnummer: 26150017 - 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: 26150017 - 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