Steinfurt – steinfurt

Wo Geschichte auf neue Möglichkeiten trifft – Einfamilienhaus mit Nebengebäude in Burgsteinfurt!

Objektnummer: 26150029



KAUFPREIS: 335.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 209 m^2 • ZIMMER: 5.5 • GRUNDSTÜCK: 395 m^2

Objektnummer: 26150029 - 48565 Steinfurt – steinfurt

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

Objektnummer: 26150029 - 48565 Steinfurt – steinfurt

Auf einen Blick

Objektnummer	26150029
Wohnfläche	ca. 209 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5.5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1867

Kaufpreis	335.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Holz
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26150029 - 48565 Steinfurt – steinfurt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	26.08.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	352.1 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1867

Objektnummer: 26150029 - 48565 Steinfurt – steinfurt

Die Immobilie





Objektnummer: 26150029 - 48565 Steinfurt – steinfurt

Die Immobilie





Objektnummer: 26150029 - 48565 Steinfurt – steinfurt

Die Immobilie





Objektnummer: 26150029 - 48565 Steinfurt – steinfurt

Die Immobilie





Objektnummer: 26150029 - 48565 Steinfurt – steinfurt

Die Immobilie





Objektnummer: 26150029 - 48565 Steinfurt – steinfurt

Die Immobilie



Objektnummer: 26150029 - 48565 Steinfurt – steinfurt

Ein erster Eindruck

Seit 1867 ist dieses Haus Teil des gewachsenen Ortsbildes – und vieles von dem, was es in dieser Zeit erlebt hat, ist bis heute spürbar. Hinter der charaktervollen Fassade öffnet sich ein Anwesen mit überraschender Tiefe, unterschiedlichen Ebenen und einer Architektur, die von mehreren Generationen geprägt wurde. Auf der rückwärtigen Seite zeigt sich noch heute das ursprüngliche Fachwerk und verleiht dem Anwesen einen ganz besonderen, historischen Charme. Einst befand sich in einem Teil des Hauses der Verkaufsraum einer Metzgerei. So wurden Wohnen und Arbeiten unter einem Dach miteinander verbunden. Gerade durch die zentrale Lage bietet das Anwesen auch heute interessante Voraussetzungen, beide Bereiche wieder miteinander zu vereinen.

Die gewachsene Bebauung und der historische Charakter der Umgebung bilden einen passenden Rahmen für das Haus. Im Inneren begegnen einem Holzdecken, gemauerte Elemente, Zwischengeschosse und wechselnde Ebenen. Sie machen sichtbar, wie sich das Gebäude im Laufe der Jahrzehnte verändert und immer wieder an neue Lebenssituationen angepasst hat. Heute befindet sich das Haus in einem sanierungsbedürftigen Zustand – und eröffnet damit die Möglichkeit, vorhandene Besonderheiten aufzugreifen und mit eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln.

Etwa im Jahr 1975 wurde der ehemalige Laden im Zuge einer Nutzungsänderung wieder dem Wohnbereich zugeführt. Heute verfügt das Haus über eine Wohnfläche von ca. 209 m² - eine großzügige Fläche zur individuellen Nutzung.

Das Erdgeschoss überrascht mit einer individuellen Raumaufteilung.
Von der Küche führen einige Stufen hinunter in den gemütlichen Essbereich mit offenem Kamin. Sichtbares Mauerwerk verleiht diesem Teil des Hauses eine warme, ursprüngliche Atmosphäre.
Durch die Küche ist auch der geschützten Innenhof zu erreichen.
Dieser Außenbereich bildet einen angenehm privaten Mittelpunkt zwischen Wohnhaus und Nebengebäude. Hinter den Mauern öffnet sich ein überraschend geschützter Rückzugsort mit einer überdachten Terrasse. Weitgehend uneinsehbar entsteht hier ein Platz, an dem sich das Leben ganz selbstverständlich nach draußen verlagern kann. Die Überdachung macht einen Teil des Hofes zudem auch an weniger sonnigen Tagen angenehm nutzbar. Ein separates Außen-WC sowie der von hier zugängliche Heizungsraum ergänzen diesen Bereich.

Im Obergeschoss setzt sich die besondere Aufteilung des Hauses fort. Hier befindet sich zunächst ein Raum, der sich gut als Büro nutzen lässt. Das großzügig geschnittene Schlafzimmer bietet viel Platz und verfügt über einen direkten Zugang zum Badezimmer. Das Tageslichtbad ist mit zwei Waschtischen, einer Badewanne und einer separaten Dusche ausgestattet. Eine zeitgemäße Modernisierung bietet hier die

Möglichkeit, heutigen Wohnkomfort mit dem gewachsenen Charakter des Hauses zu verbinden.

Ein paar Stufen höher erreicht man zwei weitere Schlafzimmer, von denen eines besonders großzügig geschnitten ist. Die versetzten Ebenen und unterschiedlichen Raumfolgen verleihen diesem Teil des Hauses eine gemütliche Atmosphäre und unterstreichen den individuellen Charakter des Grundrisses.

Von hier führt der Weg weiter hinauf in den Bodenraum. Unter den Dachschrägen eröffnet sich eine erstaunlich großzügige Fläche, die weit mehr sein kann als bloßer Stauraum. Ob Atelier, Hobbybereich, Rückzugsort oder Raum für ganz neue Ideen – hier wartet noch einiges darauf, entdeckt und neu interpretiert zu werden.

Eine Besonderheit des Anwesens liegt jenseits des eigentlichen Wohnhauses. Über den Innenhof erreicht man das separate Nebengebäude. Mit seinen Fachwerkelementen fügt es sich stimmig in das Ensemble ein und eröffnet über mehrere Ebenen zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten. Ob Werkstatt, Atelier, Hobbybereich oder Platz für persönliche Projekte – auch hier lässt sich vieles verwirklichen. Ergänzt wird das Nebengebäude durch eine Dachterrasse, die einen weiteren geschützten Platz im Freien schafft.

Gerade das Zusammenspiel der einzelnen Bereiche macht den Reiz dieses Anwesens aus: das historische Haupthaus, der nahezu verborgene Innenhof, die überdachten Außenflächen und das separate Nebengebäude. Was von der Straße zunächst kompakt erscheint, entwickelt sich dahinter zu einem überraschend vielseitigen Grundstück mit zahlreichen Räumen und Nutzungsmöglichkeiten.

Ein Anwesen für Menschen, die nicht nach dem Gewöhnlichen suchen – sondern nach einem Ort mit Vergangenheit, Persönlichkeit und einer Zukunft, die noch gestaltet werden darf.

Objektnummer: 26150029 - 48565 Steinfurt – steinfurt

Ausstattung und Details

Gebäudeausstattung:
- Einfamilienhaus in Fachwerkbauweise
- Ursprüngliches Baujahr 1867
- Umbau bzw. Nutzungsänderung der ehemaligen Metzgerei im Jahr 1966
- Umbau des Wohnhauses im Jahr 1975
- Außenfassade: überwiegend verputzt, Straßenseite gefliest
- Krüppelwalmdach
- Holzdecken

Sanitär-, Elektro- und Heizungstechnik:
- Bad: 2 Waschtische, Dusche, Badewanne, Fenster (2006), raumhoch gefliest
- Sanitärbereich ca. 2000 gefliest
- Gas-Zentralheizung, Baujahr 1996
- Kamin

Fenster, Türen und Innenausstattung:
- Doppeltverglaste Holzfenster (überwiegend)
- Einfachverglaste Holzfenster (teilweise)
- Doppeltverglaste Kunststofffenster (Bad), 2006 modernisiert
- Holztüren
- Bodenbeläge: Fliesen und Teppich
- Deckenvertäfelungen

Außenbereich:
- Grundstücksfläche ca. 395 m²
- Überdachte Terrasse
- Außen-WC
- Nebengebäude mit großzügiger Nutzfläche

Objektnummer: 26150029 - 48565 Steinfurt – steinfurt

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer attraktiven Wohnlage von Burgsteinfurt, dem historischen Stadtteil der Kreisstadt Steinfurt. Die Umgebung zeichnet sich durch eine gewachsene Wohnstruktur, gepflegte Nachbarschaften und eine hervorragende Infrastruktur aus. Familien, Paare und Eigennutzer schätzen insbesondere die Kombination aus kurzen Wegen, hoher Lebensqualität und einem vielseitigen Freizeitangebot.

Steinfurt zählt zu den beliebtesten Wohnstandorten im Münsterland und verbindet den Charme einer traditionsreichen Stadt mit den Vorzügen einer modernen Infrastruktur. Die Nähe zur Universitätsstadt Münster sowie die gute Erreichbarkeit der umliegenden Wirtschaftsstandorte machen die Stadt gleichermaßen für Familien und Berufspendler attraktiv.

Im Alltag profitieren Bewohner von kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzten und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Die historische Innenstadt von Burgsteinfurt mit ihren kleinen Geschäften, Cafés und gastronomischen Angeboten ist schnell erreichbar und verleiht dem Standort ein besonderes Ambiente.

Ein hoher Freizeit- und Erholungswert wird durch den nahegelegenen Bagno-Park, zahlreiche Grünflächen sowie die weitläufigen Rad- und Spazierwege des Münsterlandes gewährleistet. Sportvereine, Freizeiteinrichtungen und kulturelle Angebote schaffen zusätzliche Möglichkeiten für eine aktive und abwechslungsreiche Freizeitgestaltung.

Auch verkehrstechnisch überzeugt die Lage. Der Bahnhof Burgsteinfurt bietet regelmäßige Verbindungen in Richtung Münster, Gronau und Enschede. Darüber hinaus sorgen die umliegenden Bundesstraßen und Autobahnen für eine gute Erreichbarkeit der regionalen Zentren.

Die Kombination aus gewachsener Wohnstruktur, familienfreundlicher Infrastruktur, historischem Stadtbild und hohem Freizeitwert macht diese Lage zu einer besonders attraktiven Wohnadresse innerhalb der Region. Ein Umfeld, das beste Voraussetzungen für ein langfristig angenehmes und wertbeständiges Zuhause bietet.

Objektnummer: 26150029 - 48565 Steinfurt – steinfurt

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: 26150029 - 48565 Steinfurt – steinfurt

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