Steinfurt

Individuell wohnen auf mehreren Ebenen – Einfamilienhaus mit modernisiertem Altbauflair

Objektnummer: 26150041



KAUFPREIS: 295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 129 m² • ZIMMER: 5.5 • GRUNDSTÜCK: 532 m²

Objektnummer: 26150041 - 48565 Steinfurt

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

Objektnummer: 26150041 - 48565 Steinfurt

Auf einen Blick

Objektnummer	26150041
Wohnfläche	ca. 129 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5.5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1903
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	295.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2017
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 32 m²
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26150041 - 48565 Steinfurt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	12.03.2031
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	253.8 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1903

Objektnummer: 26150041 - 48565 Steinfurt

Die Immobilie





Objektnummer: 26150041 - 48565 Steinfurt

Die Immobilie





Objektnummer: 26150041 - 48565 Steinfurt

Die Immobilie





Objektnummer: 26150041 - 48565 Steinfurt

Die Immobilie





Objektnummer: 26150041 - 48565 Steinfurt

Die Immobilie





Objektnummer: 26150041 - 48565 Steinfurt

Die Immobilie





Objektnummer: 26150041 - 48565 Steinfurt

Die Immobilie





Objektnummer: 26150041 - 48565 Steinfurt

Ein erster Eindruck

Mit einer gelungenen Mischung aus historischem Charme, modernen Akzenten und einer individuellen Raumaufteilung präsentiert sich ein Zuhause mit einer besonderen Wohnatmosphäre.

In Steinfurt wurde dieses Einfamilienhaus ursprünglich im Jahr 1903 auf dem ca. 532 m² großen Grundstück errichtet. Im Laufe der Zeit wurde es umgebaut, 1962 erweitert und seit 2017 fortlaufend modernisiert. Heute verbindet das Haus seinen historischen Charakter mit zeitgemäßem Wohnkomfort und bietet rund 129 m² Wohnfläche, verteilt auf 5,5 Zimmer.

Im Erdgeschoss erwartet Sie eine abwechslungsreiche Raumgestaltung, die gemütliche Wohnbereiche mit einer hellen und einladenden Atmosphäre vereint.

Vom Flur aus gelangen Sie rechter Hand in das großzügige Wohnzimmer. Ein besonderes Detail ist der moderne, in Sandstein eingefasste Kamin, der an kalten Tagen für eine angenehme Wärme und eine behagliche Atmosphäre sorgt. Vom Wohnzimmer aus führt der Weg durch den angrenzenden Wintergarten direkt in den vollständig eingefriedeten Garten, der einen geschützten Bereich für eine gemeinsame Zeit im Freien schafft.

Auf der linken Seite des Flurs befindet sich die Küche, die neben ausreichend Platz zum Kochen auch Raum für eine gemütliche Sitzecke bietet. Besonders praktisch ist der direkte Zugang nach draußen, der kurze Wege in den Garten ermöglicht.

Von der Küche aus gelangen Sie in einen weiteren kleinen Flur, von dem aus das 2018 sanierte Badezimmer mit Dusche sowie ein Kellerraum mit reichlich Abstellfläche zugänglich sind. Ergänzt wird dieser Bereich durch einen großzügigen Abstellraum, der nicht nur zusätzlichen Stauraum, sondern auch Platz für die Waschmaschine bietet.

Über die Treppe im Eingangsbereich gelangen Sie in das Dachgeschoss, dessen Aufteilung auf mehrere Ebenen für einen besonderen Wohncharakter sorgt. Bereits auf der Zwischenebene befindet sich ein vielseitig nutzbares Zimmer, das beispielsweise als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer dienen kann. Nur wenige Stufen weiter liegt ein geräumiges Zimmer mit angrenzendem Abstellraum, der sich ideal als Ankleide nutzen lässt. Der weitere Treppenverlauf führt zu einem Durchgangszimmer mit Zugang zu einem weiteren Raum sowie einem Badezimmer mit Dusche, das im Jahr 2024 saniert wurde.

Im Zuge der fortlaufenden Modernisierungen seit 2017 wurden auch die Innenräume des Hauses überarbeitet und an heutige Wohnbedürfnisse angepasst. Dabei wurde

Wert darauf gelegt, den ursprünglichen Charakter der Immobilie zu erhalten. Besonders deutlich wird dies an den aufgearbeiteten Dielenböden, die den Charme des Hauses unterstreichen.

Der im Jahr 2018 neu gestaltete Garten bietet ausreichend Fläche zum Spielen, Gärtnern oder für gemeinsame Zeit im Freien. Für die nötigen Abstellmöglichkeiten sorgt ein praktischer Schuppen, in dem Gartengeräte und Zubehör ihren Platz finden. Über ein Tor ist der Garten direkt mit dem angrenzenden Hof verbunden, wo auch eine Garage zur Verfügung steht. Hier lässt sich ein Auto bequem und sicher unterstellen.

Mit seiner besonderen Geschichte und den Modernisierungen der vergangenen Jahre vereint das Haus Individualität mit zeitgemäßem Wohnen. Die individuelle Raumaufteilung schafft vielseitige Möglichkeiten für das Familienleben, persönliche Rückzugsorte oder das Arbeiten von zu Hause. Zusammen mit dem Garten und den gemütlichen Wohnbereichen entsteht ein Zuhause, das Raum für unterschiedliche Bedürfnisse lässt und mit seinem ganz eigenen Charakter überzeugt.

Möchten Sie mehr über diese Immobilie erfahren? Dann freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme und zeigen Ihnen das Haus gerne bei einer persönlichen Besichtigung.

Objektnummer: 26150041 - 48565 Steinfurt

Ausstattung und Details

Gebäudeausstattung:
- massive Bauweise
- Satteldach, teilweise Einblasdämmung
- Fassade: Verblend-/Klinkerfassade

Anbau
- 1962
- Fundament: 10 cm Stampfbeton mit 2,5 cm starken Estrichabdeckung
- Außenmauerwerk: 24 cm
- Äußere Schale: 11,5 cm Verblendsteinen mit waagerechten Isolierung
- Innerer Schale: Kalksandsteinen
- Decke:12 cm Stahlbeton
- obere Abdeckung: Estrich 2-lagigen 500er Bit. Isolierpappe
- Zwei Träger an Giebelseite nach statischem Nachweis

Sanitär-/ Elektro- und Heizungstechnik:
- Tageslichtbad mit Dusche, raumhoch gefliest, 2018 saniert (EG)
- Tageslichtbad mit Dusche, raumhoch gefliest, Schräge tapeziert, 2024 saniert (DG)
- Leitungen teilweise modernisiert
- Kamin
- Gas-Zentralheizung, Bj. 2017
- Austausch der Heizkörper

Fenster, Türen und Innenausstattung:
- Kunststofffenster mit Doppelverglasung, 2017, DG 2021 – 2026
- weiße Innentüren
- Bodenbeläge: Dielen, Fliesen
- Holztreppe

Grundstück und Stellplätze
- ca. 532 m² Grundstück
- Garten, 2018
- Terrasse
- Schuppen
- Garage

Objektnummer: 26150041 - 48565 Steinfurt

Alles zum Standort

Das Einfamilienhaus befindet sich in Steinfurt, im beliebten Stadtteil Borghorst. Die gewachsene Umgebung verbindet eine angenehme Wohnatmosphäre mit einer guten Infrastruktur und kurzen Wegen im Alltag. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und verschiedene Freizeitangebote befinden sich in der näheren Umgebung und machen die Lage besonders für Familien interessant.

Für die jüngeren Bewohner stehen mehrere Kindertagesstätten zur Verfügung, die in etwa 7 bis 8 Gehminuten erreichbar sind. Auch die Marienschule liegt mit rund 10 Minuten Fußweg nicht weit entfernt. Weiterführende Schulen wie die Realschule am Buchenberg und das Gymnasium Borghorst ergänzen das Bildungsangebot. Damit sind vom Kindergarten bis zum Schulabschluss verschiedene Einrichtungen in gut erreichbarer Nähe vorhanden.

Auch die Dinge des täglichen Bedarfs lassen sich bequem erledigen. Supermärkte wie K+K, E-Center und Aldi sind in etwa 8 bis 10 Minuten zu Fuß erreichbar. Auch verschiedene Apotheken befinden sich in der Nähe und für die medizinische Versorgung stehen unter anderem das UKM Marienhospital Steinfurt, die LWL Tagesklinik sowie verschiedene Arztpraxen zur Verfügung.

Wer seine Freizeit gerne draußen verbringt, findet in der Umgebung mehrere Spielplätze, Grünflächen und den Kleinen Kurpark. Sie bieten Möglichkeiten für Spaziergänge, Bewegung und gemeinsame Unternehmungen mit der Familie.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist praktisch. Eine Bushaltestelle erreichen Sie in etwa 4 Gehminuten und die Bahnhaltepunkte Steinfurt-Grottenkamp und Steinfurt-Borghorst sind ebenfalls gut erreichbar und bieten weitere Möglichkeiten, auch ohne Auto unterwegs zu sein.

Insgesamt bietet die Lage in Steinfurt-Borghorst eine angenehme Kombination aus guter Erreichbarkeit, vielfältigen Versorgungsmöglichkeiten und einem gewachsenen Wohnumfeld. Besonders die kurzen Wege zu wichtigen Einrichtungen machen den Standort zu einer interessanten Wahl für alle, die ihren Alltag unkompliziert gestalten und zugleich in einer überschaubaren Umgebung wohnen möchten.

Objektnummer: 26150041 - 48565 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: 26150041 - 48565 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