Hörstel / Dreierwalde – Hörstel

Zeitlos im Design. Großzügig im Gefühl - Modernes Einfamilienhaus mit besonderen Details!

Objektnummer: 26159012



KAUFPREIS: 525.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 144.7 m^2 • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 613 m^2

Objektnummer: 26159012 - 48477 Hörstel / Dreierwalde – Hörstel

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

Objektnummer: 26159012 - 48477 Hörstel / Dreierwalde – Hörstel

Auf einen Blick

Objektnummer	26159012
Wohnfläche	ca. 144.7 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	2018
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	525.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Holz
Nutzfläche	ca. 93 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26159012 - 48477 Hörstel / Dreierwalde – Hörstel

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	41.91 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	19.10.2036	Energie-Effizienzklasse	A
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2018

Objektnummer: 26159012 - 48477 Hörstel / Dreierwalde – Hörstel

Die Immobilie





Objektnummer: 26159012 - 48477 Hörstel / Dreierwalde – Hörstel

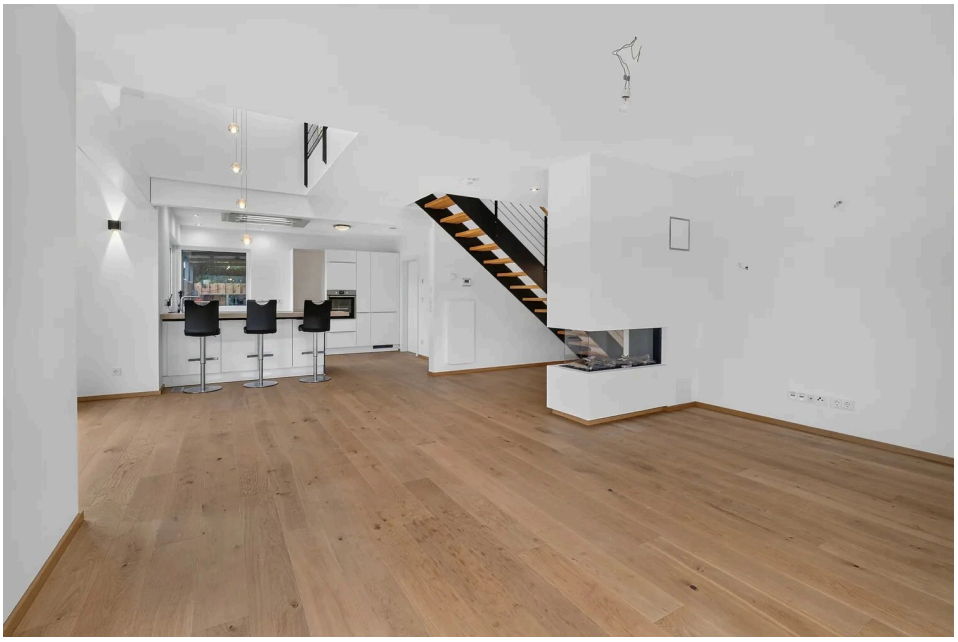
Die Immobilie





Objektnummer: 26159012 - 48477 Hörstel / Dreierwalde – Hörstel

Die Immobilie

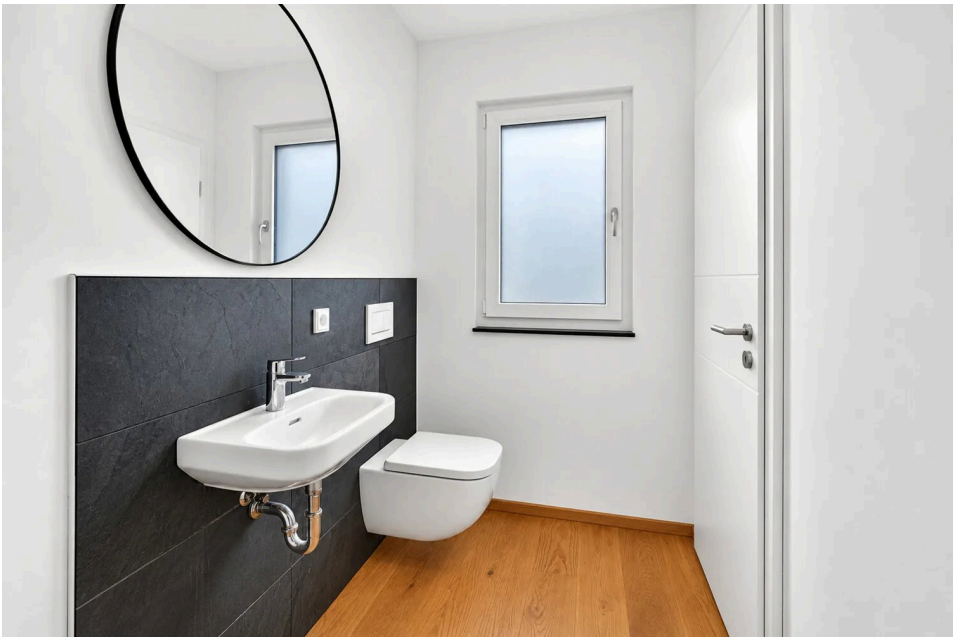




Objektnummer: 26159012 - 48477 Hörstel / Dreierwalde – Hörstel

Die Immobilie

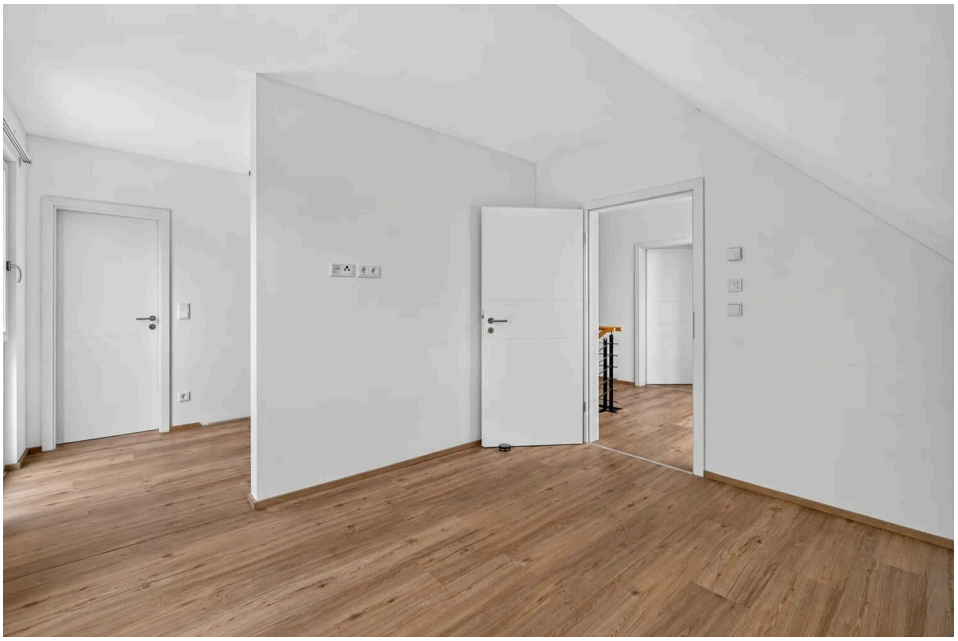




Objektnummer: 26159012 - 48477 Hörstel / Dreierwalde – Hörstel

Die Immobilie





Objektnummer: 26159012 - 48477 Hörstel / Dreierwalde – Hörstel

Die Immobilie





Objektnummer: 26159012 - 48477 Hörstel / Dreierwalde – Hörstel

Die Immobilie





Objektnummer: 26159012 - 48477 Hörstel / Dreierwalde – Hörstel

Die Immobilie





Objektnummer: 26159012 - 48477 Hörstel / Dreierwalde – Hörstel

Die Immobilie



Objektnummer: 26159012 - 48477 Hörstel / Dreierwalde – Hörstel

Ein erster Eindruck

Licht, Weite und ein durchdachtes Wohnkonzept – drei Eigenschaften, die diesem Zuhause seinen besonderen Charakter verleihen.
Dieses neuwertige Einfamilienhaus in Hörstel-Dreierwalde verbindet auf einem ca. 613 m² großen Grundstück modernes Wohnen mit gehobener Ausstattung und einer einladenden Atmosphäre. Das im Jahr 2018 von der Firma Meisterstück Haus in hochwertiger Holzständerbauweise errichtete Eigenheim überzeugt mit lichtdurchfluteten Räumen, einer gelungenen Raumaufteilung und einem stimmigen Zusammenspiel aus modernem Design und gemütlichem Wohnambiente. Mit ca. 145 m² Wohnfläche und fünf Zimmern bietet es viel Raum für individuelle Wohnideen.

Schon der erste Eindruck lässt die geschmackvolle Gestaltung des Hauses erkennen. Ein heller, freundlicher Eingangsbereich heißt Sie willkommen und vermittelt sofort ein Gefühl von Offenheit und Großzügigkeit. Hochwertiger Parkettboden unterstreicht das stilvolle Erscheinungsbild. Bereits hier zeigt sich das durchdachte Raumkonzept: Zur linken Seite befindet sich ein flexibel nutzbares Zimmer, das sich beispielsweise als Homeoffice, Gästezimmer oder persönlicher Rückzugsort anbietet. Geradeaus öffnet sich das Herzstück des Hauses – der großzügige Wohn-, Ess- und Kochbereich. Bodentiefe Fensterflächen lassen reichlich Tageslicht herein und schaffen eine fließende Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die überdachte Terrasse, die zum Verweilen einlädt und in den Garten übergeht. Ob gemütliches Frühstück im Freien oder entspannte Abende mit Freunden im Grünen – hier lässt sich das Leben genießen.

An kühleren Tagen sorgt der stilvolle Gaskamin für eine behagliche Atmosphäre. Der offen gestaltete Küchenbereich ergänzt die weitläufige Raumgestaltung und schafft einen einladenden Rahmen für gemeinsames Kochen und geselliges Beisammensein. Der an die Küche angrenzender Hauswirtschaft- und Heizungsraum mit separater Speisekammer bietet wertvollen Stauraum sowie einen direkten Zugang zur Garage, die über einen weiteren Abstellraum und ein zusätzliches WC verfügt.
Ergänzt wird das Raumangebot im Erdgeschoss durch ein separates Gäste-WC, in dem bereits Leitungen für den möglichen nachträglichen Einbau einer Dusche vorbereitet wurden.

Im Obergeschoss setzt sich das harmonische Wohnkonzept fort. Rechter Hand erwartet Sie das Hauptschlafzimmer mit eigener Ankleide und direktem Zugang zum Badezimmer – ein privater Rückzugsort mit hohem Komfort. Das Badezimmer präsentiert sich als Wellnessoase. Neben einer modernen, ebenerdigen Dusche und einer Badewanne sorgt die Sauna mit zusätzlicher Infrarotfunktion für wohltuende Entspannungsmomente in den eigenen vier Wänden.
Zwei weitere Zimmer bieten vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten, beispielsweise als

Kinderzimmer. Eines davon verfügt über einen direkten Zugang zum ausgebauten Spitzboden, der zusätzliche praktische Nutzfläche bietet.

Auch bei der technischen Ausstattung wurde Wert auf Energieeffizienz und zeitgemäßen Komfort gelegt. Der KfW-55-Standard unterstreicht den zukunftsorientierten Charakter des Hauses. Eine Fußbodenheizung, eine Lüftungsanlage, dreifachverglaste Kunststofffenster und elektrische Rollläden tragen zu einem angenehmen Wohnklima bei. Abgerundet wird die Ausstattung durch ein Somfy-Smart-Home-System, das moderne Technik komfortabel in den Alltag integriert.

Hier verbinden sich hochwertige Bauqualität, moderne Technik und eine offene Raumgestaltung zu einem Zuhause, das sowohl im Alltag als auch in den kleinen besonderen Momenten des Lebens überzeugt.
Die liebevoll aufeinander abgestimmten Details und das angenehme Wohnambiente schaffen einen Ort, an dem man sich gerne aufhält und langfristig zu Hause fühlt.

Sie möchten dieses besondere Einfamilienhaus besichtigen? Dann melden Sie sich gerne bei uns.

Objektnummer: 26159012 - 48477 Hörstel / Dreierwalde – Hörstel

Ausstattung und Details

Gebäudeausstattung:
- KFW 55 Standard
- Fertighaus der Firma Meisterstück Haus
- Holzständer-Elementbauweise
- Fundament: Fundamentplatte gem. Statik, B 25 frostsicher gegründet
- Dach: Satteldachkonstruktion mit beschichteten Tondachziegeln
- Decke: Holzbalkendecke
- Außenfassade: Faserzementplatten und verputzt
- Fenster: dreifachverglast, Kunststoff
- Elektrische Rollläden

Innenausstattung:
- Sauna mit zusätzlicher Infrarotfunktion
- Einbauküche
- Bodenbeläge: Parkett, Fliesen und Vinylparkett
- Türen: Sperrholztüren
- Treppe: Holz
- Innenausstattung: gepflegter bis neuwertiger Zustand

Sanitär-, Elektro, und Heizungstechnik :
- Gäste-WC (EG): Fenster, Dusche möglich
- Bad (DG): Badewanne, ebenerdige Dusche, Fenster
- Smart-Home-System von Somfy
- Kabelanschluss, Glasfaseranschluss und SAT-Anlage
- Gas-Zentralheizung
- Fußbodenheizung
- Kaminanlage, Gas
- Zentrale Lüftungsanlage

Gartenbereich, Stellplätze und Garage:
- Garten: eingezäunt bzw. eingefriedet
- Überdachter Terrasse
- Zwei Außenstellplätze
- Garage: elektrisches Tor, separates WC, Abstellraum

Objektnummer: 26159012 - 48477 Hörstel / Dreierwalde – Hörstel

Alles zum Standort

Hörstel präsentiert sich als familienfreundlicher Wohnstandort, der eine hohe Lebensqualität mit einer guten regionalen Anbindung verbindet. Die Nähe zur A30 sowie die Bahnanbindung ermöglichen eine bequeme Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Zentren. Gleichzeitig stärken kommunale Investitionen in Schulen, Kitas, Sportangebote und Infrastruktur die Attraktivität des Standorts und schaffen gute Voraussetzungen für ein langfristig angenehmes Wohnen.

Besonders Dreierwalde überzeugt durch seinen ruhigen, gepflegten Ortscharakter und ein gewachsenes Wohnumfeld, das von Vertrautheit und Beständigkeit geprägt ist. Die überschaubare Struktur, kurze Wege und die angenehme Atmosphäre machen den Ort besonders für Familien attraktiv, die Wert auf ein harmonisches Lebensumfeld und eine hohe Alltagstauglichkeit legen.

Auch die Infrastruktur vor Ort lässt kaum Wünsche offen. Die Grundschule St. Anna ist in etwa 7 Minuten, der Kindergarten in rund 8 Minuten zu Fuß erreichbar.
Zahnarztpraxen befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe.
Für den täglichen Einkauf liegt Edeka Dohle nur etwa 6 Gehminuten entfernt, während die Bushaltestellen Abzweig Hörstel und Mitte in rund 5 bis 6 Minuten erreichbar sind.

Mehrere Spielplätze sowie Sport- und Bewegungsangebote in der Umgebung bieten vielfältige Möglichkeiten für aktive Freizeitgestaltung.
Ergänzt wird das Angebot durch die gastronomischen Adressen Sasse und das Landgasthaus-Hotel Wenninghoff, die jeweils nur etwa 5 Gehminuten entfernt liegen.

Insgesamt vereint Hörstel, insbesondere der Ortsteil Dreierwalde, ruhiges Wohnen, eine familiengerechte Infrastruktur und eine gute Verkehrsanbindung. Damit bietet der Standort ein attraktives Umfeld für Familien und alle, die ein gepflegtes Wohnumfeld mit kurzen Wegen und nachhaltiger Lebensqualität schätzen.

Objektnummer: 26159012 - 48477 Hörstel / Dreierwalde – 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: 26159012 - 48477 Hörstel / Dreierwalde – 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