

Hörstel

Großzügiges Einfamilienhaus mit Wintergarten und parkähnlichem Grundstück

Objektnummer: 25159010



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 595.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 190 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1.640 m²

Objektnummer: 25159010 - 48477 Hörstel

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

Objektnummer: 25159010 - 48477 Hörstel

Auf einen Blick

Objektnummer	25159010	Kaufpreis	595.000 EUR
Wohnfläche	ca. 190 m ²	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	01.03.2027	Modernisierung / Sanierung	2023
Zimmer	5	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	3	Nutzfläche	ca. 30 m ²
Badezimmer	1	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Baujahr	1997		
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 25159010 - 48477 Hörstel

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Befeuerung	Elektro

Objektnummer: 25159010 - 48477 Hörstel

Die Immobilie



Objektnummer: 25159010 - 48477 Hörstel

Die Immobilie



Objektnummer: 25159010 - 48477 Hörstel

Die Immobilie



**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

Erfahren Sie hier
den Wert
Ihrer Immobilie.

**Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.home.von-poll.com

Objektnummer: 25159010 - 48477 Hörstel

Die Immobilie



Objektnummer: 25159010 - 48477 Hörstel

Die Immobilie



Objektnummer: 25159010 - 48477 Hörstel

Die Immobilie



Objektnummer: 25159010 - 48477 Hörstel

Die Immobilie



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



Objektnummer: 25159010 - 48477 Hörstel

Die Immobilie



Objektnummer: 25159010 - 48477 Hörstel

Die Immobilie



Objektnummer: 25159010 - 48477 Hörstel

Die Immobilie



Ihre Immobilienspezialisten in Rheine und Ibbenbüren

T.: 05971 - 79 371 0 | rheine@von-poll.com
T.: 05971 - 79 371 20 | ibbenbueren@von-poll.com

www.von-poll.com/rheine

Objektnummer: 25159010 - 48477 Hörstel

Ein erster Eindruck

Dieses klassische Einfamilienhaus aus dem Jahr 1997 überzeugt durch eine durchdachte Architektur, eine großzügige Wohnfläche von ca. 190 m² sowie eine Raumaufteilung, die vielfältige Wohnkonzepte ermöglicht. Hier verbinden sich zeitlose Bauweise, Wohnkomfort und ein hohes Maß an Lebensqualität. Die Immobilie ist ab 03.2027 für Sie verfügbar.

Das rund 1.611 m² große, parkähnlich angelegte Grundstück unterstreicht den besonderen Charakter der Immobilie und schafft ein naturnahes, ruhiges Wohnumfeld. Ein ideales Zuhause für Familien oder Paare, die Wert auf Raum, Privatsphäre und ein stilvolles Ambiente legen.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie eine großzügige Diele, von der aus alle Räume des Erdgeschosses bequem zugänglich sind. Der helle Wohnbereich mit integriertem Kaminzimmer bildet das Herzstück des Hauses: Große Fensterfronten sorgen für ein lichtdurchflutetes Ambiente und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Der direkte Zugang zur überdachten Terrasse verbindet Innen- und Außenbereich auf harmonische Weise und lädt zu entspannten Stunden im Grünen ein.

Die hochwertige Einbauküche aus dem Jahr 2014 ist mit Elektrogeräten von Miele sowie einer Dunstabzugshaube von Berbel ausgestattet und überzeugt durch ihren zeitlosen Stil. Der angrenzende Essbereich sowie der Zugang zum großzügigen Wintergarten schaffen ideale Voraussetzungen für gesellige Abende mit Familie und Freunden.

Ein besonderes Highlight stellt der ca. 25 m² große Wintergarten dar, der sich architektonisch harmonisch in das Gesamtbild einfügt und den Wohnraum auf

elegante Weise erweitert. Ob gemütliche Nachmittage oder gesellige Runden – hier genießen Sie zu jeder Jahreszeit den Blick in den Garten.

Ergänzt wird das Erdgeschoss durch einen praktischen Hauswirtschaftsraum mit separatem Seiteneingang sowie ein Gäste-WC.

Im Dachgeschoss erwartet Sie eine offene, galerieartige Fläche, die sich ideal als Homeoffice oder zusätzlicher Aufenthaltsbereich nutzen lässt und ein modernes Raumgefühl vermittelt. Der großzügige Masterbereich bietet einen privaten Rückzugsort, während zwei weitere Zimmer flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Das helle Tageslichtbad mit Blick ins Grüne ist mit Dusche und Badewanne ausgestattet und bietet viel Platz für entspannte Momente.

Die Immobilie ist vollunterkellert und bietet vielseitig nutzbare Flächen – ob für Hobbys, Vorräte oder eine Werkstatt. Die im Jahr 2023 installierte Luft-Wärmepumpe sorgt zudem für eine zukunftsorientierte und energieeffiziente Beheizung.

Der liebevoll angelegte Außenbereich mit parkähnlichem Vorgarten und überdachter Terrasse rundet dieses stimmige Gesamtbild ab und schafft eine besondere Wohnatmosphäre.

Fazit: Eine Immobilie mit Charakter, Großzügigkeit und hochwertiger Ausstattung – ideal für alle, die naturnahes Wohnen mit Komfort und Stil verbinden möchten.

Hinweis: Die Immobilie ist aufgrund eines geplanten Umzugs der Eigentümer voraussichtlich ab März 2027 bezugsfrei. Der genaue Übergabetermin erfolgt in Abstimmung.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Objektnummer: 25159010 - 48477 Hörstel

Ausstattung und Details

Gebäudeausstattung:

- Massives, zweischaliges Kalksandsteinmauerwerk
- Fassade mit rotem Verblender versehen
- Massive Stahlbetondecken im Keller und Erdgeschoss
- Satteldachkonstruktion mit Tondachziegel
- Rinnen und Fallrohre aus Kupfer
- Massive Treppenkonstruktion in das DG und Stahlbetontreppe in den Keller
- Vollunterkellert

Sanitär-/ Elektro- und Heizungstechnik:

- Luft-/Wasser-Wärmepumpe, Bj. 2023 als Zentralheizungssystem
- Heizungszuleiten erneuert, Bj. 2023
- Fußbodenheizung im Bad, Küche, Flur und Wintergarten (EG)
- PV-Anlage Bj. 2003, 7 kWp-Anlage, 47 Cent bis 2028 als Einspeisevergütung
- Elektrotechnik und Schaltschrank, Bj. 1997, erweitert 2003 mit integration der PV-Anlage
- Glasfaseranschluss vorhanden, SAT-Anlage integriert
- Badezimmer aus dem Ursprungsbaujahr, voll gefliest mit Dusche und Badewanne, zeitlos gehalten

Fenster, Türen und Innenausstattung:

- Holzfenster mit Doppelverglasung, Bj. 1997
- Edle Haustüranlage mit Sandsteinelement in der Fassade integriert
- Elektrische Rollläden in der Küche, manuelle im Wohnhaus
- Haustüranlage, Bj. 1997
- Wertige Holztüreelemente
- Bodenbeläge: Granit, Parkett, Fliesen
- Einbauküche, Bj. 2014 mit E-Geräten von Miele und Dunstabzugshaube von Berbel

- Wintergarten mit ca. 25 m² Wohnfläche und Aluminiumüberdachung, Bj. 2004

Stellplätze und Gartenanlage:

- Einzelgarage mit Satteldachkonstruktion in massiver Bauweise

- Weitere 2 Freiplätze stehen zur Verfügung

- Außenterrasse überdacht mit Aluminiumkonstruktion, komplett gefliest mit Sandsteinplatten

- Liebevoll angelegter Vorgarten, pflegeleichter und eingefriedeter Hintergarten

- 2 Geräteschuppen aus Holz

Objektnummer: 25159010 - 48477 Hörstel

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in Bevergern, einem ruhigen und idyllischen Ortsteil der Stadt Hörstel. Die Wohngegend zeichnet sich durch eine angenehme Atmosphäre und ein familienfreundliches Umfeld aus. Die Infrastruktur in der Umgebung ist gut ausgebaut – Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und medizinische Versorgungseinrichtungen sind in kurzer Entfernung erreichbar.

Freizeitangebote gibt es in Bevergern und der näheren Umgebung in großer Vielfalt: Ob Outdoor-Aktivitäten wie Wandern, Radfahren, Mountainbiken, Kanufahren oder Reiten – hier kommen Naturfreunde voll auf ihre Kosten. Auch Indoor-Angebote sowie Vereine, darunter ein Fußball- und Reitverein, laden zur aktiven Freizeitgestaltung ein. Ein besonderes Highlight ist das Tauchen im nahegelegenen NaturaGart. Darüber hinaus bietet die Umgebung zahlreiche weitere Möglichkeiten zur Erholung und sportlichen Betätigung.

Bildungseinrichtungen wie Schulen und Kindergärten befinden sich in der Nähe und sind schnell und bequem erreichbar. Für den täglichen Bedarf stehen unter anderem der Supermarkt Netto sowie verschiedene Bäckereien zur Verfügung. Auch die medizinische Versorgung ist gesichert – Hausärzte und Krankenhäuser liegen in gut erreichbarer Entfernung und sind mit dem Auto und dem Bus gut angebunden.

Die Verkehrsanbindung in und um Bevergern ist sehr gut. Der Bahnhof Hörstel an der Strecke Rheine – Osnabrück bietet regelmäßige Regionalbahnverbindungen in Richtung Osnabrück und Münster. Zusätzlich bestehen zahlreiche Busverbindungen in die umliegenden Städte wie Rheine, Ibbenbüren und Osnabrück. Der nächstgelegene Flughafen Münster/Osnabrück ist ebenfalls gut erreichbar – sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

Objektnummer: 25159010 - 48477 Hörstel

Weitere Informationen

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: 25159010 - 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