

Neuenkirchen

## Modernes Familienglück: Energieeffiziente DHH mit PV, Wärmepumpe & Nebenkosten nur ca. 100 € mtl.

*Objektnummer: 25150015\_6c*



---

**KAUFPREIS: 438.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 133,37 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 246 m<sup>2</sup>**

---

Objektnummer: 25150015\_6c - 48485 Neuenkirchen

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

**Objektnummer: 25150015\_6c - 48485 Neuenkirchen**

## Auf einen Blick

Objektnummer	25150015_6c
Wohnfläche	ca. 133,37 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	01.04.2026
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	2026
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	438.500 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Erstbezug
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

**Objektnummer: 25150015\_6c - 48485 Neuenkirchen**

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsschein
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Endenergiebedarf	20.94 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	19.03.2035	Energie-Effizienzklasse	A+
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	2025

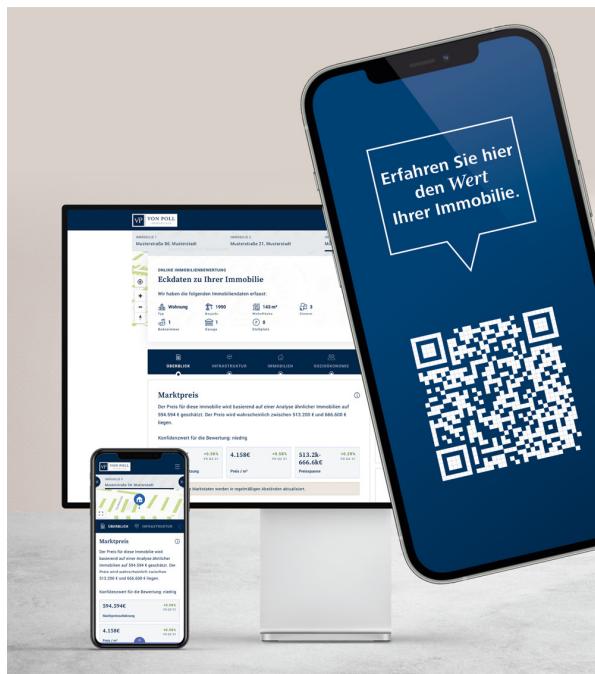
Objektnummer: 25150015\_6c - 48485 Neuenkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25150015\_6c - 48485 Neuenkirchen

## Die Immobilie



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

**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](http://www.home.von-poll.com)



Objektnummer: 25150015\_6c - 48485 Neuenkirchen

## Die Immobilie



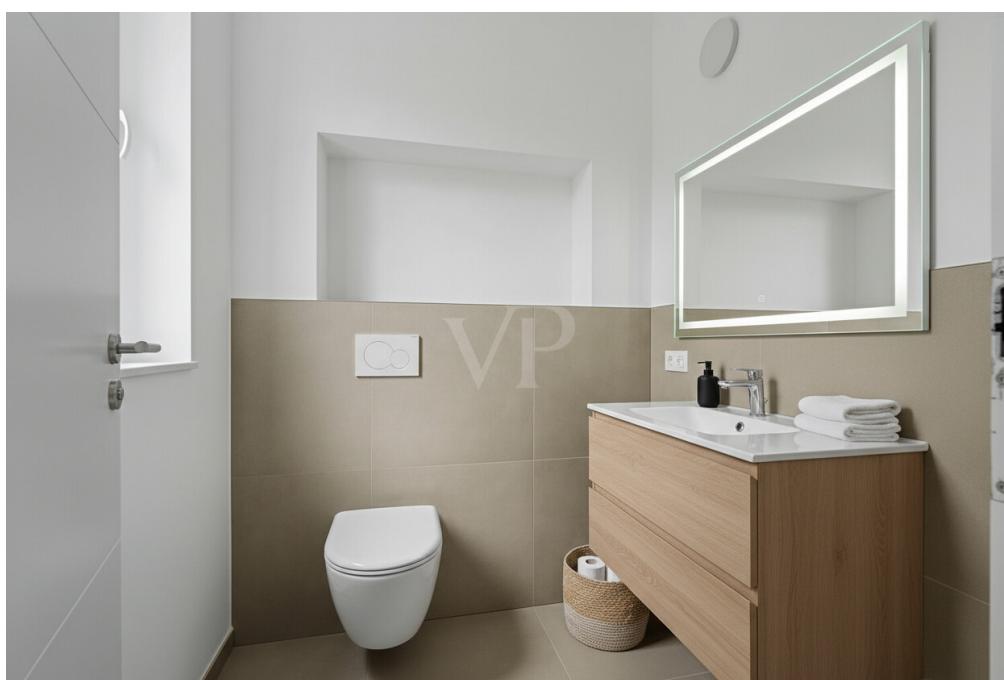
Objektnummer: 25150015\_6c - 48485 Neuenkirchen

## Die Immobilie



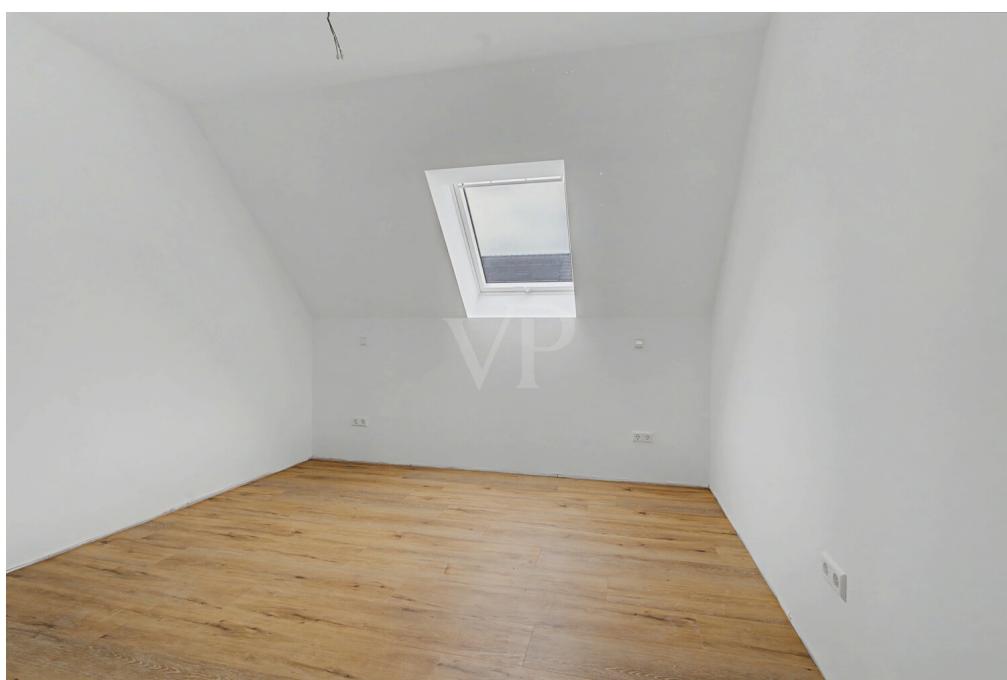
Objektnummer: 25150015\_6c - 48485 Neuenkirchen

## Die Immobilie



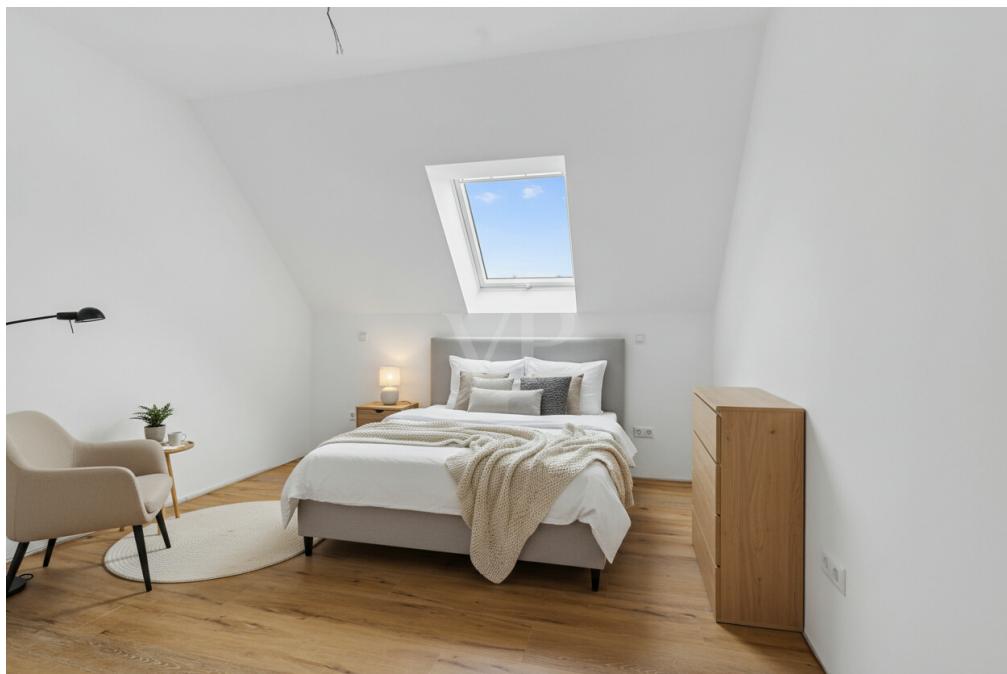
Objektnummer: 25150015\_6c - 48485 Neuenkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25150015\_6c - 48485 Neuenkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25150015\_6c - 48485 Neuenkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25150015\_6c - 48485 Neuenkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25150015\_6c - 48485 Neuenkirchen

## Die Immobilie



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 25150015\_6c - 48485 Neuenkirchen

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25150015\_6c - 48485 Neuenkirchen**

## Die Immobilie



**Ihre Immobilienspezialisten in Rheine und Ibbenbüren**

T.: 05971 - 79 371 0 | [rheine@von-poll.com](mailto:rheine@von-poll.com)

T.: 05971 - 79 371 20 | [ibbenbueren@von-poll.com](mailto:ibbenbueren@von-poll.com)

[www.von-poll.com/rheine](http://www.von-poll.com/rheine)

Objektnummer: 25150015\_6c - 48485 Neuenkirchen

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 25150015\_6c - 48485 Neuenkirchen**

## Ein erster Eindruck

Diese attraktive Doppelhaushälfte bietet mit ca. 133,37 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem ca. 246 m<sup>2</sup> großen Grundstück ideale Voraussetzungen für das Familienleben. Die durchdachte Raumaufteilung mit insgesamt fünf Zimmern – darunter vier gut geschnittene Schlafzimmer – schafft ausreichend Platz für Eltern, Kinder, Homeoffice oder Gäste.

Das Haus wurde als klimafreundliches Gebäude nach QNG-Standard errichtet und entspricht der Energieeffizienzklasse KfW 40+. Familien profitieren hier von niedrigen Energiekosten sowie der Möglichkeit attraktiver Förderprogramme. Die Bauweise in Holzrahmenkonstruktion mit Satteldach und verklinkerter, hinterlüfteter Fassade sorgt für ein angenehmes Wohnklima und eine langlebige Gebäudehülle.

Große Kunststofffenster mit 3-fach-Isolierverglasung lassen viel Tageslicht in alle Wohnräume und schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre. Das sichere Haustürelement mit fünffacher Verriegelung bietet zusätzlichen Schutz für die ganze Familie.

Im Inneren überzeugt die Immobilie mit hochwertiger Grundausstattung, moderner Elektroinstallation sowie einem zeitlosen Gira-Standard-55-Schalterprogramm. Das großzügige Badezimmer und die vier Schlafzimmer ermöglichen ein entspanntes Zusammenleben mit ausreichend Rückzugsmöglichkeiten für jedes Familienmitglied.

Für behagliche Wärme sorgt eine effiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe in Kombination mit einer Fußbodenheizung im Erd- und Obergeschoss. Jeder Raum verfügt über einen eigenen Thermostat – ideal, um individuelle Wohlfühltemperaturen einzustellen. Im Spitzboden sind Heizkörper installiert.

Ein weiteres Highlight ist die Photovoltaikanlage mit Stromspeicher, die einen Teil des Energiebedarfs selbst abdeckt und langfristig Kosten spart. In Verbindung mit der energieeffizienten Bauweise können sich die monatlichen Nebenkosten für Strom, Wasser und Heizung – abhängig vom individuellen Verbrauch – erfahrungsgemäß auf ca. 100 € belaufen, was eine deutliche finanzielle Entlastung im Alltag bedeutet.

Die Außenflächen mit wasserdurchlässigem Pflaster für Einfahrt, Terrasse und Zugangsweg bieten Platz für Spiel, Entspannung und gemeinsame Familienmomente im Freien.

Diese Doppelhaushälfte vereint modernes Wohnen, Energieeffizienz und familiengerechte Grundrisse – ein Zuhause, in dem Kinder aufwachsen und Erinnerungen entstehen können.



VON POLL  
IMMOBILIEN

Gerne vereinbaren wir mit Ihnen einen persönlichen Besichtigungstermin und zeigen Ihnen vor Ort, wie gut sich dieses Haus für Ihr Familienleben eignet.

**Objektnummer: 25150015\_6c - 48485 Neuenkirchen**

## Ausstattung und Details

### Gebäudehülle

- Klimafreundliches Effizienzhaus nach QNG-Standard (KfW 40+)
- Holzrahmenbauweise mit Satteldachkonstruktion
- Holzbalkendecken über EG und OG
- Fassade: verkleinerte, hinterlüftete Vorhangsfassade (Verblendermauerwerk)
- Dacheindeckung: Tondachziegel (Wienberger Alegra 8), Farbton schwarz
- Dachüberstände anthrazitgrau
- Dachentwässerung mit Fallrohren aus Titanzink, Flachdachanteil mit Dachgully und Fallrohr
- Fenster / Türen / Treppen
  - Kunststofffenster mit 3-fach-Isolierverglasung
  - Farbton: innen weiß, außen anthrazitgrau
  - Elektrische Aufsatzrollläden
  - 2-teiliges Holzhaustürelement mit 5-facher Sicherheitsverriegelung
  - Treppenanlage als Holzwangentreppen mit Tritt- und Setzstufen aus Buche

### Hinweis zu Innentüren:

?? Innentüren sind vom Käufer noch zu stellen und einzubauen.

### Wand- und Bodenbeläge:

- schwimmender Zementestrich
- Wandfliesen Bad/WC: Format 60/120 cm, Materialpreis bis 30 €/m<sup>2</sup>  
(umlaufend ca. 1,20 m, im Duschbereich ca. 2,10 m)
- Bodenfliesen Wohnbereiche: Format 60/60 cm, Materialpreis bis 35 €/m<sup>2</sup>

### Hinweis Maler- und Bodenbelagsarbeiten:

?? Bodenbeläge in Schlafräumen, Flur OG und Spitzboden sind vom Käufer auszuführen sowie sämtlich Malerarbeiten (Raufaser / Anstrich)

### Heiz-, Sanitär- und Elektrotechnik:

- Elektroinstallation mit Gira Standard 55 (cremeweiß oder reinweiss)
- Photovoltaikanlage inkl. Speicher gemäß Wärmeschutznachweis
- Sanitärobjekte von Vigour, Armaturen von Vigour oder Grohe
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Fußbodenheizung im EG und OG mit Raumthermostaten
- Heizkörper im Spitzboden
- Warmwasserleitungen gemäß Wärmebedarfsberechnung isoliert

### Hinweis Außenanlagen:

?? Galabauarbeiten für den Garten- und Errichtung eines Schuppens sind vom Käufer selbst auszuführen bzw. frei gestaltbar.

**Objektnummer: 25150015\_6c - 48485 Neuenkirchen**

## Alles zum Standort

Diese moderne Doppelhaushälfte entsteht im Rahmen eines hochwertigen Neubauprojekts in St. Arnold, einem ruhigen und familienfreundlichen Ortsteil im Kreis Steinfurt. Die Umgebung ist geprägt von gewachsener Wohnbebauung, viel Grün und einer angenehmen Nachbarschaft – ideal für Familien, Paare oder alle, die naturnah und dennoch gut angebunden wohnen möchten.

St. Arnold bietet eine solide Grundversorgung direkt vor Ort, darunter Kindergarten, Grundschule und kleinere Einkaufsmöglichkeiten. Für weitergehende Angebote liegt die Stadt Rheine nur rund 10 Autominuten entfernt.

Die Buslinie R80 sorgt für eine regelmäßige Anbindung an Rheine und umliegende Orte. Von dort bestehen direkte Zugverbindungen in die Städte Münster und Osnabrück, was die Immobilie auch für Pendler interessant macht. Mit dem Auto sind sowohl Münster als auch Osnabrück in etwa 40 bis 45 Minuten bequem erreichbar. Die nahegelegene B70 und die A31 gewährleisten eine schnelle Anbindung an das regionale Verkehrsnetz.

Die Kombination aus ruhiger Lage, guter Infrastruktur und verkehrlicher Anbindung macht diese Doppelhaushälfte zu einem attraktiven Wohnort mit Zukunft.

**Objektnummer: 25150015\_6c - 48485 Neuenkirchen**

## Sonstige Angaben

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25150015\_6c - 48485 Neuenkirchen**

## **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](http://www.von-poll.com)