Altenberge

# Beautiful detached house with rented separate apartment, garden and modern ambience in an exclusive location in Altenberge

***Property ID: 25150031***

**PURCHASE PRICE: 595.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 217 m² • ROOMS: 9 • LAND AREA: 561 m²**

Property ID: 25150031 - 48341 Altenberge


- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25150031 - 48341 Altenberge

# At a glance

| | |
|---|---|
| Property ID | 25150031 |
| Living Space | ca. 217 m² |
| Roof Type | Gabled roof |
| Rooms | 9 |
| Bedrooms | 5 |
| Bathrooms | 2 |
| Year of construction | 1971 |
| Type of parking | 1 x Outdoor parking space, 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Purchase Price | 595.000 EUR |
| House | Single-family house / Detached house |
| Commission | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| Condition of property | Well-maintained |
| Construction method | Solid |
| Usable Space | ca. 17 m² |
| Equipment | Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony |

Property ID: 25150031 - 48341 Altenberge

# Energy Data

| | |
|---|---|
| Type of heating | Central heating |
| Energy Source | Gas |
| Energy certificate valid until | 06.11.2035 |
| Power Source | Gas |

| | |
|---|---|
| Energy Certificate | Energy demand certificate |
| Final Energy Demand | 213.70 kWh/m²a |
| Energy efficiency class | G |
| Year of construction according to energy certificate | 1970 |

**Property ID: 25150031 - 48341 Altenberge**

# The property

Property ID: 25150031 - 48341 Altenberge

# The property

**Property ID: 25150031 - 48341 Altenberge**

# The property

**Property ID: 25150031 - 48341 Altenberge**

# The property

Property ID: 25150031 - 48341 Altenberge

# The property

Property ID: 25150031 - 48341 Altenberge

# The property

Property ID: 25150031 - 48341 Altenberge

# The property

Property ID: 25150031 - 48341 Altenberge

# The property

Property ID: 25150031 - 48341 Altenberge

# The property

**Property ID: 25150031 - 48341 Altenberge**

# The property

**Property ID: 25150031 - 48341 Altenberge**

# The property

**Property ID: 25150031 - 48341 Altenberge**

# The property

**Property ID: 25150031 - 48341 Altenberge**

# A first impression

**Ihr "Neues Zuhause" befindet sich auf einem ca. 561 m² großen Grundstück und verfügt über eine großzügige Wohnfläche von etwa 217 m².**

**Das im Jahr 1971 in massiver Bauweise errichtete, freistehende Einfamilienhaus bietet durchdachten Wohnkomfort auf mehreren Ebenen und eignet sich dank zweier separater Wohneinheiten sowohl für Familien mit generationsübergreifendem Wohnen als auch für die Nutzung von Wohn- und Arbeitsbereichen. Aktuell ist ist die Einliegerwohnung im Dachgeschoss an angenehme Mieter vermietet.**

**Die großzügige Raumaufteilung umfasst u.a. insgesamt 9 Zimmer, davon 5 Schlafzimmer, 2 Küchen, 2 Bäder und 2 Gäste-WC´s, verteilt auf Erdgeschoss und Dachgeschoss. Der vorhandene Spitzboden ist nicht ausgebaut.**

**Die Immobilie befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und wurde über die Jahrzehnte kontinuierlich modernisiert.**

**Der massive Baukörper ist mit einem rötlichen, modernen, schmalen Klinker sowie dunkler Fuge gestaltet. Das Satteldach wurde 2001 mit mattschwarzen, engobierten Flachdachziegeln von Nelskamp (F13 classic) erneuert und durch V4A Stahl-Kaminabdeckungen, Zinkdekoblechen sowie Schieferelemente optisch und funktional ergänzt.**

**Ein Natursteintreppenaufgang mit Edelstahlgeländer führt von der mit kleinformatigen Natursteinen gepflasterten Zuwegung zum hochwertigen, imposanten Eingangsbereich, betont durch eine weiße Haustüranlage.**

**Im Treppenhaus setzt der dunkle Granitboden den ersten Akzent. Eine helle Naturstein-Indoortreppe mit Edelstahlgeländer verbindet die Etagen KG, EG und DG.**

**Die Wohn- und Schlafräume sind mit stilvollem Eichenparkett bzw. Laminat versehen. Im Bereich der Verkehrsflächen wurde Naturstein bzw. Granit verlegt. Die Bäder sind raumhoch gefliest und überzeugen durch ihre pflegeleichte Gestaltung.**

**Die Fenster in weißer Kunststoffausführung verfügen über zweifach-Verglasung und dreifache Sicherheit, während die Terrassentür, zweifach-Verglasung, bodentief, mit fünffacher Sicherung ausgeführt ist. Elektrische Rollläden bieten zusätzlichen Komfort und Sicherheit.**

**Im zentral gelegenen Wohnbereich im EG sorgt ein Kamin für wohlige Wärme.**

**Im Vollkellergeschoss befindet sich neben 5 Kellern die gepflegte Sauna, die angrenzend mit einer Dusche und einem WC ausgestattet ist.**

**Die Haustechnik befindet sich auf aktuellem Stand: Eine moderne Gas-Brennwerttherme von Vaillant (Modell ecoCompakt, Baujahr 2012) sorgt gemeinsam mit im Jahr 2010 im DG erneuerten Heizkörpern für effiziente Beheizung.**

**Eine Photovoltaikanlage (2020, 6,8 kWp, TRINA HoneyM TSM) und eine Wallbox (2022, Fronius Wattpilot Home 11 kW) ermöglichen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie das Laden eines Elektrofahrzeugs. Eine SAT-Anlage ist ebenfalls vorhanden.**

**Für Ihren PKW steht neben der Freifläche vor dem Haus eine freistehende, massive Garage zur Verfügung, die mit einem Sektionaltor ausgestattet ist.**

**Im Außenbereich erwartet Sie eine großzügige Terrassenanlage mit hellen Bodenfliesen und einer Terrassendachkonstruktion aus anthrazitfarbenen Aluminiumprofilen mit integrierter Beleuchtung aus dem Jahr 2016 für erholsame Stunden mit der Familie. Der Balkon mit erneuertem Balkongeländer von 2002, weiß, pulverbeschichtet, ca. 8,8 m, bietet zusätzlichen Freiraum für Entspannung und Freizeit.**

**Der gepflegte Garten ist mit einem tollen Gartenhaus, isoliert, mit Heizung und Strom, sowie mit einem Gerätehaus zur Lagerung von Arbeitsgeräten ausgestattet.**

**Dieses Haus überzeugt durch eine harmonische Verbindung von Funktionalität, solider Bausubstanz und modernen Ausstattungsdetails, verbunden mit einer sehr attraktiven Lage zur Ortsmitte von Altenberge.**

**Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung vor Ort selbst von den zahlreichen Vorzügen und der vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten dieser attraktiven Immobilie. Das VON-POLL-Team freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme.**

Property ID: 25150031 - 48341 Altenberge

# Details of amenities

* Einfamilienhaus mit 2 Wohneinheiten
* Vollkeller, EG, DG und Spitzboden (nicht ausgebaut)
* massive Bauweise
* rötlicher, moderner, schmaler Klinker
* dunkle Fuge
* Satteldach, 2001
* schwarz, engobierte Tondachpfannen, matt
Nelskamp, Flachdachziegel, F13 classic
* 2 Kaminabdeckungen, V4A Stahl
* Schiefer als optische Ergänzung
* Natursteintreppenaufgang ins Haus mit Edelstahlgeländer
* Hochwertige, weiße und imposante Haustüranlage
* Eingangsbereich, Granitboden
* Indoortreppenanlage,
Naturstein mit Edelstahlgeländer über zwei Geschosse
* Kunststofffenster, weiß, dreifach-Sicherung, Zweifachverglasung
* Terrassentür, weiß, fünffach-Sicherung, bodentief
Zweifachverglasung
* Elektrische Rollläden
* Eichenparkett in den Schlaf- bzw. Arbeitsräumen
* Granit Multicolor und Bianco Sardo als Fußbodenbeläge
* raumhohe Fliesen im Bad
* Kamin
* Sauna im Kellergeschoss
* Heizkörper, DG, 2010
* Gas-Brennwerttherme, Vaillant, ecoCompakt, 2012
* Balkon
* Balkongeländer, 2002, ca. 8,8 m; Stahlteile,
weiß pulverbeschichtet
* Terrassenüberdachung, Aluminiumprofile, anthrazid, pulverbeschichtet mit Beleuchtung,
2016
* Terrasse, bestückt mit hellen Bodenfliesen
* Gartenanlage
* Gartenhaus, isoliert, mit Heizung und Strom
* Gerätehaus
* Garage mit elektrischem Sektionaltor
* natursteingepflasterte, großzügige Zuwegung

*** SAT-Anlage**
*** Photovoltaikanlage 2020, 6,8 KWP, TRINA HoneyM TSM**
*** Wallbox 2022, Fronius Wattpilot Home 11 kW**

Property ID: 25150031 - 48341 Altenberge

# All about the location

**Die Gemeinde Altenberge liegt ca. 14 km nordwestlich der Universitätsstadt Münster im Kreis Steinfurt, inmitten der münsterländischen Parklandschaft. Den höchsten Punkt bildet der Paschhügel mit 119 m über NN. Einen weiteren markanten Punkt bildet die Krüsellinde mit 110 m über NN. Altenberge grenzt an Greven, Münster, Havixbeck, Billerbeck, Laer, Steinfurt und Nordwalde.**

**Aktuell hat Altenberge ca. 11.450 Einwohner.**
**Die Gemeinde Altenberge besteht aus dem Ort Altenberge und sechs Bauernschaften.**

**Mehrere KiTa´s bieten in ca. 30 Gruppen eine verlässliche Betreuung der Jüngsten. Altenberge verfügt über eine neue Grundschule, "Grundschule am Eiskeller", mit Zielsetzung auf den aktuellsten pädagogischen Erkenntnissen, die aus der Zusammenlegung der Borndalschule und der Johannesschule gebildet worden ist. Weiterführende Schulen stehen in Borghorst, Greven und Münster zur Verfügung.**

**Für die Deckung des Bedarfs an Lebensmitteln und für die Dinge des täglichen Lebens sind mehrere Fachgeschäfte in Altenberge verortet.**

**Sportstätten:**
**• Altenberge verfügt seit 1977 über ein Hallenbad.**
**• Am Sportpark Großer Berg befindet sich zum einen das Stadion des TuS Altenberge sowie Trainingsplätze und eine moderne Soccer-Halle für die Fußballer.**
**• Die Reithalle des Reitervereins Altenberge wurde im Jahr 2005 neu errichtet.**
**• In den beiden Sporthallen am Gooiker Platz können verschiedene Sportarten ausgeübt werden. Auch finden in der Großen Halle regelmäßig Veranstaltungen wie die Gewerbeschau oder das Frühjahrskonzert der Musikschule Altenberge e. V. statt.**

**Durch Altenberge und die Umgebung führen eine Vielzahl von Radwegen. So liegt Altenberge an der 100-Schlösser-Route. Hinzu kommen Radwege entlang der Hauptverkehrsstraßen.**

**Viele Vereine und Organisationen haben ihren Platz in Altenberge:**

*** TuS Altenberge 09 e. V.: Der „TuS“ ist ein traditionsreicher Breitensportverein mit über 2000 Mitgliedern. Die unterschiedlichen Sportangebote umfassen etwa Fußball, Volleyball, Badminton, Judo, Tischtennis, Tennis, Turnen oder Aerobic.**
**• TC Altenberge 1951 e. V.: Der Tennisclub besitzt eine eigene Anlage mit Clubhaus und**

**sieben Tennisplätzen.**
**• Bogensportclub Altenberge 1986 e. V.**
**• Schwimmverein Grün-Schwarz Altenberge e. V.**
**• Zucht-, Reit- und Fahrverein Altenberge e. V.**
**• DLRG Altenberge e. V.**
**• KG St. Johannes Altenberge**
**• Altenberger Kiepenkerl-Chor**
**• Der katholische Kirchenchor von Altenberge**
**• Musikschule Altenberge (ehemals Jugendorchester Altenberge e. V.)**
**• Musikzug der Freiwilligen Feuerwehr Altenberge**
**• Spielmannszug Grinkenschmidt**
**• DRK und JRK Altenberge: Das DRK in Altenberge unterhält zwei Kindergärten und zusammen mit der Feuerwehr eine Helfer-vor-Ort-Gruppe.**
**• Feuerwehr Altenberge mit Kinder- und Jugendfeuerwehr Altenberge**
*** Bündnis für Familien e.V., das Anspechpartner für alle Bürger für soziale Themen ist.**

**Altenberge liegt zwischen Gronau und Münster an der Bundesstraße 54.**

**Der Bahnhof von Altenberge liegt an der Bahnstrecke Münster-Enschede.**

**Zusätzlich verkehren Linienbusse von Altenberge nach Münster sowie in die Nachbarorte Steinfurt, Nordwalde, Laer und Greven im 20-Minuten-Takt.**

**Über die Anschlussstelle Münster-Nienberge können über die A, die A30 und die A43 Ziele schnell erreicht werden.**

**Der Flughafen Münster-Osnabrück (FMO) ist mit dem PKW in ca. 25 Minuten zu erreichen**

**Property ID: 25150031 - 48341 Altenberge**

# Other information

**Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.**
**Dieser ist gültig bis 6.11.2035.**
**Endenergiebedarf beträgt 213.70 kwh/(m²*a).**
**Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.**
**Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.**
**Die Energieeffizienzklasse ist G.**

**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.**

**Property ID: 25150031 - 48341 Altenberge**

# Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**Michael Knieper**

**Marktstraße 20, 48431 Rheine**
**Tel.: +49 5971 - 79 371 0**
**E-Mail: rheine@von-poll.com**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

**www.von-poll.com**