

Neuenkirchen

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

Property ID: 25150015_6c



PURCHASE PRICE: 438.500 EUR • LIVING SPACE: ca. 133,37 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 246 m²

Property ID: 25150015_6c - 48485 Neuenkirchen

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

Property ID: 25150015_6c - 48485 Neuenkirchen

At a glance

Property ID	25150015_6c	Purchase Price	438.500 EUR
Living Space	ca. 133,37 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	First occupancy
Available from	01.04.2026	Construction method	Solid
Rooms	5	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen
Bedrooms	4		
Bathrooms	1		
Year of construction	2026		
Type of parking	1 x Outdoor parking space		

Property ID: 25150015_6c - 48485 Neuenkirchen

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Air-to-water heat pump
Energy certificate valid until	19.03.2035
Power Source	Air-to-water heat pump

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	20.94 kWh/m ² a
Energy efficiency class	A+
Year of construction according to energy certificate	2025

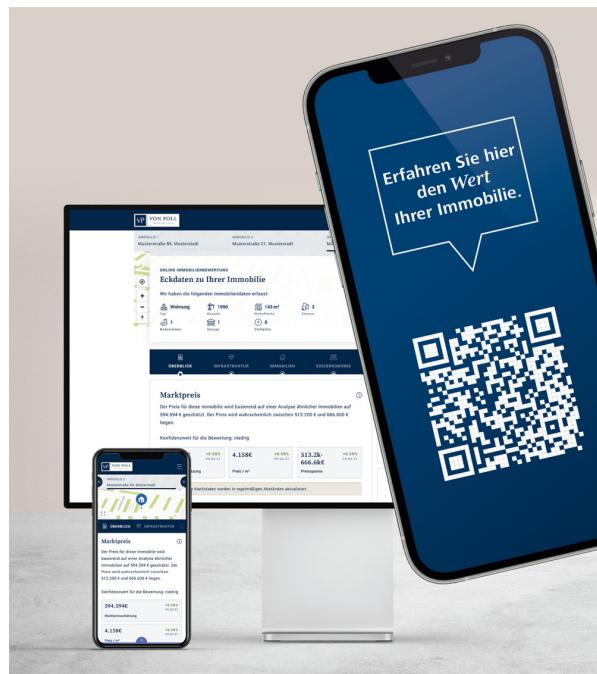
Property ID: 25150015_6c - 48485 Neuenkirchen

The property



Property ID: 25150015_6c - 48485 Neuenkirchen

The property



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



Property ID: 25150015_6c - 48485 Neuenkirchen

The property



Property ID: 25150015_6c - 48485 Neuenkirchen

The property



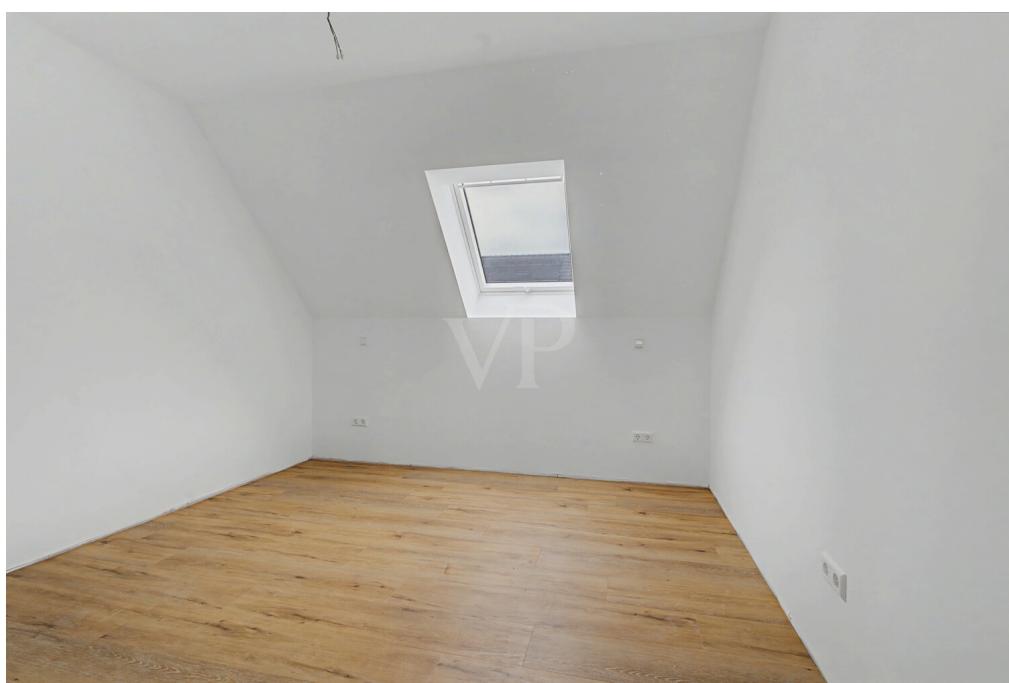
Property ID: 25150015_6c - 48485 Neuenkirchen

The property



Property ID: 25150015_6c - 48485 Neuenkirchen

The property



Property ID: 25150015_6c - 48485 Neuenkirchen

The property



Property ID: 25150015_6c - 48485 Neuenkirchen

The property



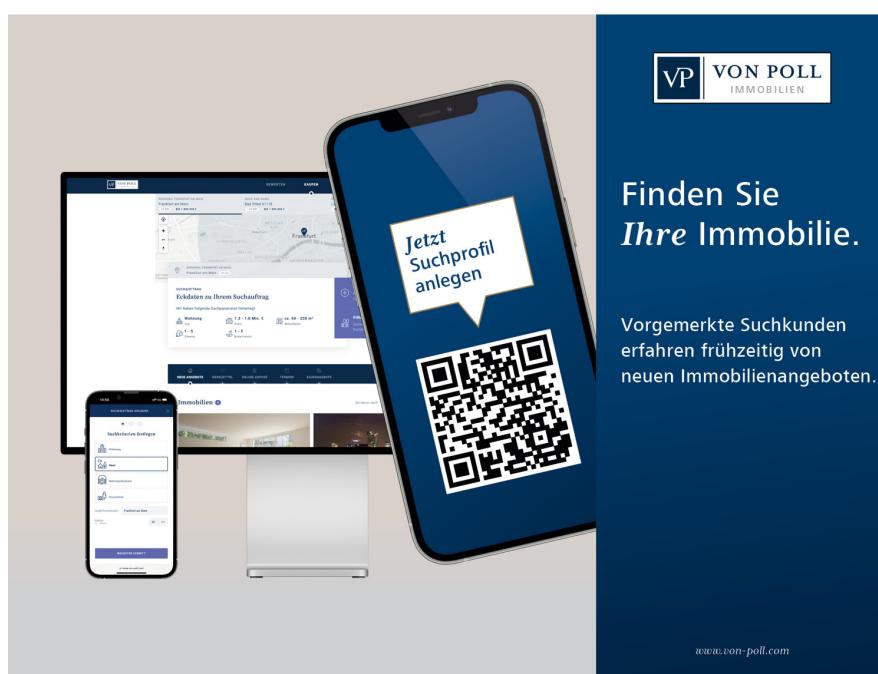
Property ID: 25150015_6c - 48485 Neuenkirchen

The property



Property ID: 25150015_6c - 48485 Neuenkirchen

The property



**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Property ID: 25150015_6c - 48485 Neuenkirchen

The property



Property ID: 25150015_6c - 48485 Neuenkirchen

The property



Ihre Immobilienexperten 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

Property ID: 25150015_6c - 48485 Neuenkirchen

Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25150015_6c - 48485 Neuenkirchen

A first impression

Diese attraktive Doppelhaushälfte bietet mit ca. 133,37 m² Wohnfläche auf einem ca. 246 m² 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
REAL ESTATE

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

Property ID: 25150015_6c - 48485 Neuenkirchen

Details of amenities

Gebäudehülle

- Klimafreundliches Effizienzhaus nach QNG-Standard (KfW 40+)
- Holzrahmenbauweise mit Satteldachkonstruktion
- Holzbalkendecken über EG und OG
- Fassade: verkleinkerte, 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 €/m²
(umlaufend ca. 1,20 m, im Duschbereich ca. 2,10 m)
- Bodenfliesen Wohnbereiche: Format 60/60 cm, Materialpreis bis 35 €/m²

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.

Property ID: 25150015_6c - 48485 Neuenkirchen

All about the location

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.

Property ID: 25150015_6c - 48485 Neuenkirchen

Other information

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.

Property ID: 25150015_6c - 48485 Neuenkirchen

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