

Hörstel

# ¡Oportunidad única de compra! Ático a estrenar con una impresionante azotea.

Número de propiedad: 25159014



PRECIO DE COMPRA: 399.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 141,56 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4

**Número de propiedad: 25159014 - 48477 Hörstel**

- De un vistazo**
- La propiedad**
- Datos energéticos**
- Planos de planta**
- Una primera impresión**
- Detalles de los servicios**
- Todo sobre la ubicación**
- Otros datos**
- Contacto con el socio**

Número de propiedad: 25159014 - 48477 Hörstel

## De un vistazo

Número de propiedad	25159014
Superficie habitable	ca. 141,56 m <sup>2</sup>
Ocupación a partir de	21.05.2026
Piso	3
Habitaciones	4
Dormitorios	3
Baños	2
Año de construcción	2021
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	399.000 EUR
Piso	Ático
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2021
Estado de la propiedad	como nuevo
Método de construcción	Sólido
Características	Balcón

Número de propiedad: 25159014 - 48477 Hörstel

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	39.40 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	01.09.2035	Clase de eficiencia energética	A
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2021

Número de propiedad: 25159014 - 48477 Hörstel

## La propiedad



Número de propiedad: 25159014 - 48477 Hörstel

## La propiedad



Número de propiedad: 25159014 - 48477 Hörstel

## La propiedad



Número de propiedad: 25159014 - 48477 Hörstel

## La propiedad



**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)



Número de propiedad: 25159014 - 48477 Hörstel

## La propiedad



Número de propiedad: 25159014 - 48477 Hörstel

## La propiedad



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

Jetzt  
Suchprofil  
anlegen

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

Número de propiedad: 25159014 - 48477 Hörstel

## La propiedad



Número de propiedad: 25159014 - 48477 Hörstel

## La propiedad



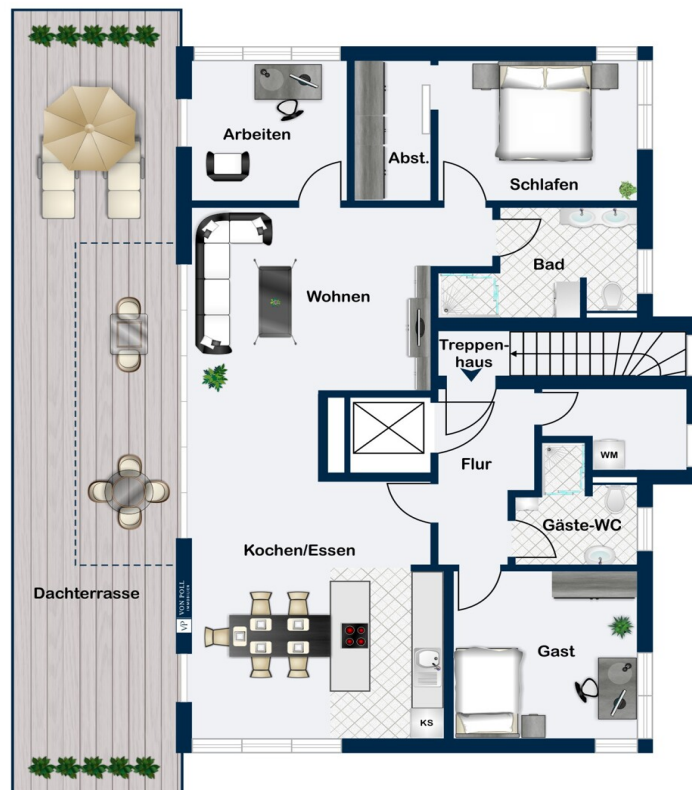
Ihre Immobilienspezialisten in Rheine und Ibbenbüren

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)

Número de propiedad: 25159014 - 48477 Hörstel

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 25159014 - 48477 Hörstel**

## Una primera impresión

Sie wünschen sich einen zügigen und entspannten Umzug ohne aufwendige Umbaumaßnahmen?

Diese kurzfristig bezugsfertige Penthousewohnung aus dem Jahr 2021 verbindet stilvolle Architektur sowie zeitgemäßen Wohnkomfort und befindet sich zudem in einer begehrten Lage im Herzen von Hörstel. Auf großzügigen ca. 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche inklusive der Dachterrasse genießen Sie ein Wohnerlebnis der Extraklasse.

Schon die Ankunft ist etwas Besonderes: Der Aufzug bringt Sie direkt in Ihre Wohnung und eröffnet den Blick auf ein lichtdurchflutetes und durchdachtes Raumkonzept. Das Herzstück ist der elegante Wohn- und Essbereich mit offener Einbauküche – ein Ort, an dem interaktives Kochen und Zusammensein mit den Liebsten zu unvergesslichen Momenten werden. Eine große Fensterfront lädt die Sonne jederzeit ein, die vorhandenen Raffstores schützen bei Bedarf. Von hier aus gelangen Sie auf die traumhafte Dachterrasse, ein wunderbarer Rückzugsort über den Dächern der Stadt.

Das Elternschlafzimmer mit eigener Ankleide ist ebenso ein Highlight. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Büro, ein helles Kinderzimmer, zwei geschmackvolle Bäder sowie einen praktischen Hauswirtschaftsraum und einen Garderobenbereich.

Die moderne Bauweise und die hochwertige Ausstattung schaffen eine Atmosphäre, die Stil und Behaglichkeit perfekt vereint. Zentral gelegen, wohnen Sie hier mitten im Geschehen, können aber auch die Privatsphäre einer Penthousewohnung in vollen Zügen genießen. Zwei Stellplätze stehen ebenfalls zur Verfügung und runden das Angebot dieser charmanten Immobilie ab. Überzeugen Sie sich bei der nächsten Besichtigung selbst von dem besonderen Flair! Haben wir Ihr Interesse geweckt? Wir freuen uns auf Ihren Kontakt.

**Número de propiedad: 25159014 - 48477 Hörstel**

## **Detalles de los servicios**

### **Gebäudeausstattung:**

- Walmdach mit Tondachziegeln
- Kalksandsteinmauerwerk
- Wärmedämmverbundsystem mit Dämmstärke nach GEG mit Kratzputzoberflächenstruktur
- Teilfläche Klinker mit Wärmedämmung nach GEG mit Luftschicht; 11,5 cm Verblender im Normalformat. Verblendung im wilden Verband und grauer Fuge.
- Dreifachverglasung der Kunststofffenster
- Fall- und Regenrinnen aus Zink
- Treppenhaus aus hochwertigem Stahlbeton und Edelstahlgeländer
- Aufzuganlage bis in den Wohnungsflur

### **Innenausstattung:**

- großzügiger Wohn- und Essbereich mit offener Küche
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
- Elektrische Rollläden (nur Tür zur Terrasse manuell)
- hochwertige Holztüren mit Holzzargen, Glastür im Wohnbereich
- Bodenbeläge: Fliesen & Teppichböden
- Ankleide im Schlafzimmer
- traumhafte Dachterrasse mit Weitblick
- Dachboden mit Bodeneinschubtreppe

### **Technik:**

- Sprechanlage
- Gas- Zentralheizung
- Glasfaser
- Sat-Anlage

### **Stellplätze:**

- zwei Parkplätze vor dem Haus
- Fahrradschuppen

**Número de propiedad: 25159014 - 48477 Hörstel**

## **Todo sobre la ubicación**

Die Immobilie befindet sich in dem Stadtteil Riesenbeck in wunderschöner Waldnähe. In der näheren Umgebung gibt es beispielsweise eine Grundschule, mehrere Kindergärten sowie eine Gesamtschule. Weitere Schulformen liegen in Rheine, etwa 10-15 Minuten Autofahrt entfernt. Die Nahversorgung als auch die ärztliche Betreuung ist ebenfalls gegeben. Den Supermarkt Combi und den Drogeriemarkt Rossmann erreicht man in etwa 3-6 Fahrminuten. Hörstel bietet eine hervorragende Anbindung an die Autobahn A30 in Richtung Osnabrück und Amsterdam und ist mit einem Bahnhof ebenso an das regionale Verkehrsnetz angebunden.

Die Stadt Hörstel mit etwa 19.000 Einwohnern gehört zu Nordrhein- Westfalen im Tecklenburger Land. Sie liegt im Norden der Region, ist von einer malerischen Landschaft umgeben und wird von den vier Gemeinden Dreierwalde, Riesenbeck, Bevergern und Hörstel selbst geprägt. Diese bilden ideale Anziehungsorte für Naturliebhaber, da es viele Wander- und Radwege gibt, die durch die umliegende Landschaft führen. Eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten, darunter das Kunsthaus Kloster Gravenhorst, Sportvereine wie der Tennis-Treff Hörstel oder SC Hörstel e.V., Freizeitbäder und tolle Restaurants erhöhen die Wohnqualität. Ein weiteres Highlight der Stadt ist die beliebte Reitveranstaltung Riesenbeck International.

**Número de propiedad: 25159014 - 48477 Hörstel**

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 1.9.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 39.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021.  
Die Energieeffizienzklasse ist A.

**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.

**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.**

**Número de propiedad: 25159014 - 48477 Hörstel**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**Michael Knieper**

---

**Marktstraße 20, 48431 Rheine**

**Tel.: +49 5971 - 79 371 0**

**E-Mail: [rheine@von-poll.com](mailto:rheine@von-poll.com)**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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