

Neuenkirchen

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

*Número de propiedad: 25150015\_6c*



**PRECIO DE COMPRA: 438.500 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 133,37 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 246 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 25150015\_6c - 48485 Neuenkirchen

-  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: 25150015\_6c - 48485 Neuenkirchen

## De un vistazo

Número de propiedad	25150015_6c
Superficie habitable	ca. 133,37 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Ocupación a partir de	01.04.2026
Habitaciones	5
Dormitorios	4
Baños	1
Año de construcción	2026
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	438.500 EUR
Casa	Casas bifamiliares
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	a estrenar
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25150015\_6c - 48485 Neuenkirchen

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua
Certificado energético válido hasta	19.03.2035
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	20.94 kWh/m <sup>2</sup> a
Clase de eficiencia energética	A+
Año de construcción según el certificado energético	2025

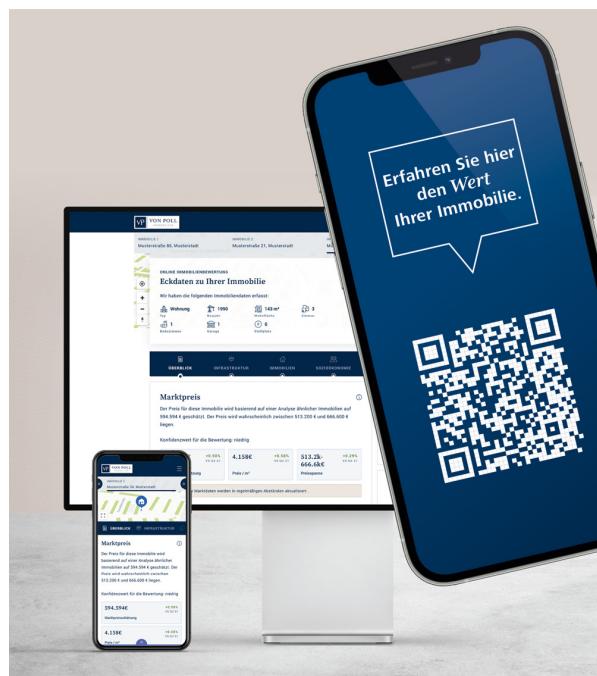
Número de propiedad: 25150015\_6c - 48485 Neuenkirchen

## La propiedad



Número de propiedad: 25150015\_6c - 48485 Neuenkirchen

## 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?

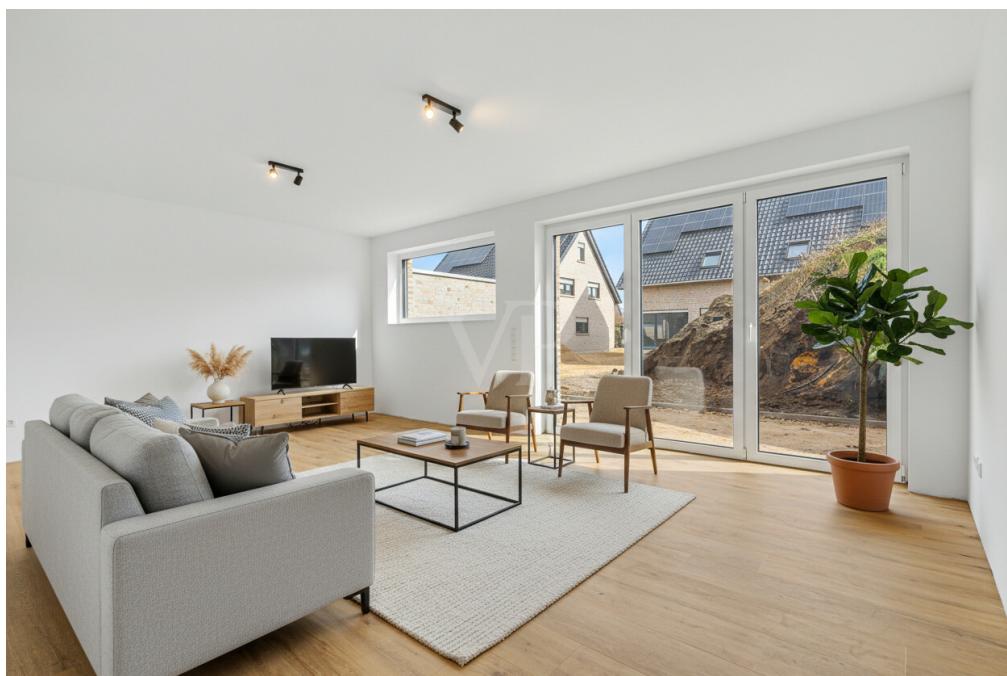
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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



Número de propiedad: 25150015\_6c - 48485 Neuenkirchen

## La propiedad



Número de propiedad: 25150015\_6c - 48485 Neuenkirchen

## La propiedad



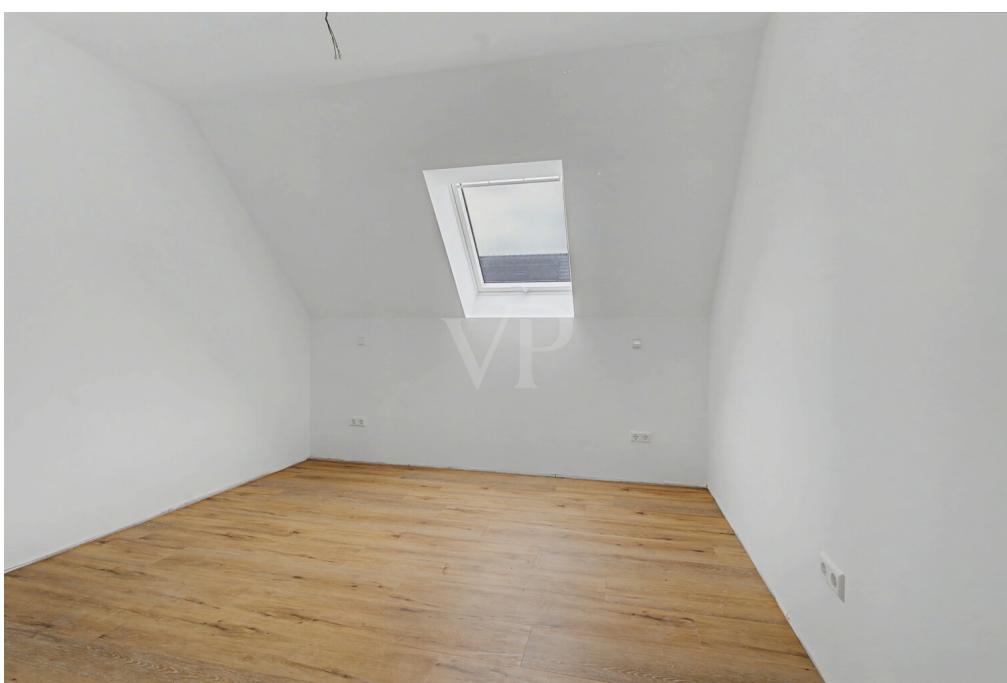
Número de propiedad: 25150015\_6c - 48485 Neuenkirchen

## La propiedad



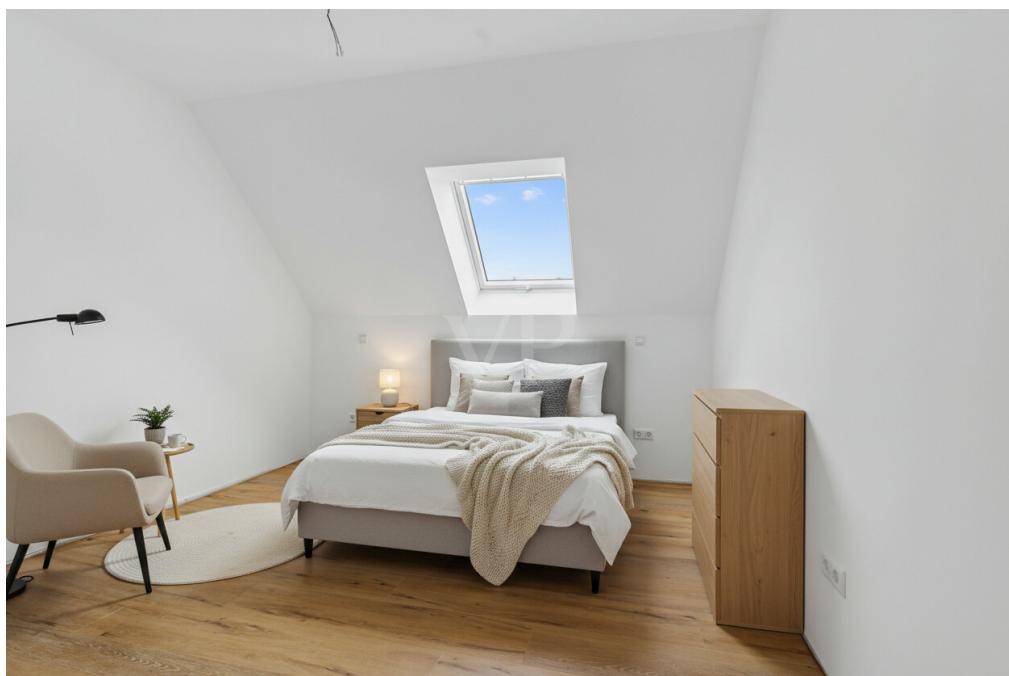
Número de propiedad: 25150015\_6c - 48485 Neuenkirchen

## La propiedad



Número de propiedad: 25150015\_6c - 48485 Neuenkirchen

## La propiedad



Número de propiedad: 25150015\_6c - 48485 Neuenkirchen

## La propiedad



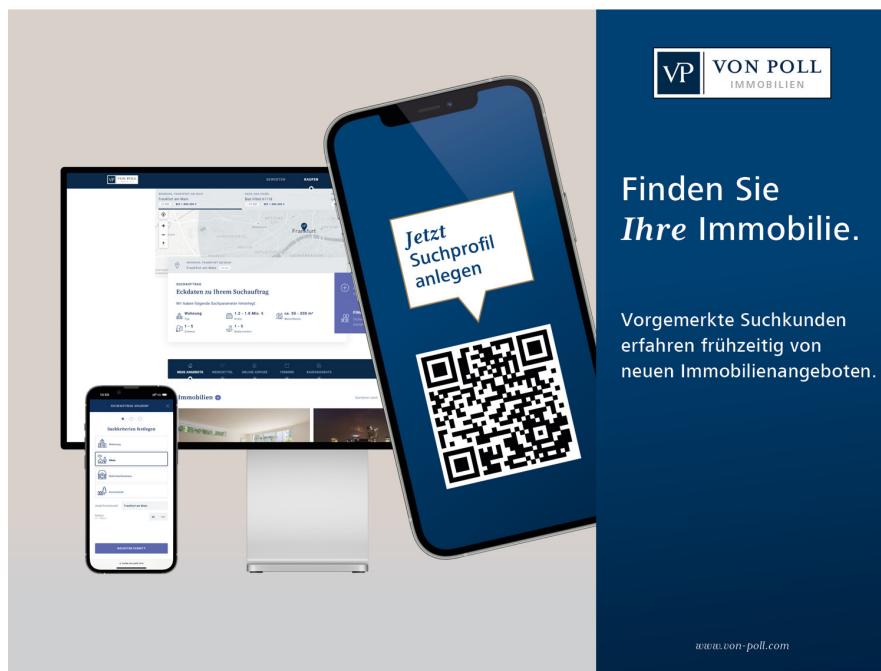
Número de propiedad: 25150015\_6c - 48485 Neuenkirchen

## La propiedad



Número de propiedad: 25150015\_6c - 48485 Neuenkirchen

## La propiedad



**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Número de propiedad: 25150015\_6c - 48485 Neuenkirchen

## La propiedad



Número de propiedad: 25150015\_6c - 48485 Neuenkirchen

## 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: 25150015\_6c - 48485 Neuenkirchen

## 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: 25150015\_6c - 48485 Neuenkirchen

## Una primera impresión

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  
REAL ESTATE

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

Número de propiedad: 25150015\_6c - 48485 Neuenkirchen

## Detalles de los servicios

### 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.

Número de propiedad: 25150015\_6c - 48485 Neuenkirchen

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25150015\_6c - 48485 Neuenkirchen

## Otros datos

**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.

Número de propiedad: 25150015\_6c - 48485 Neuenkirchen

## 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)