Hörstel / Dreierwalde – Hörstel

Zeitlos im Design. Großzügig im Gefühl - Modernes Einfamilienhaus mit besonderen Details!

Número de propiedad: 2[illegible]9012



PRECIO DE COMPRA: 525.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 144.7 m^2 • **HABITACIONES:** 5 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 613 m^2

Número de propiedad: 26159012 - 48477 Hörstel / Dreierwalde - Hörstel



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

Número de propiedad: 26159012 - 48477 Hörstel / Dreierwalde - Hörstel

De un vistazo

Número de propiedad	261590[illegible]
Superficie habitable	ca. 144.7 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	5
Dormitorios	4
Baños	1
Año de construcción	2018
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje

Precio de compra	525.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Comisión del comprador 3,57 % (IVA incl.) del precio de compra notariado
Estado de la propiedad	como nuevo
Método de construcción	Estructura de madera
Espacio utilizable	ca. 93 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Sauna, Chimenea, Jardín / [illegible] compartido

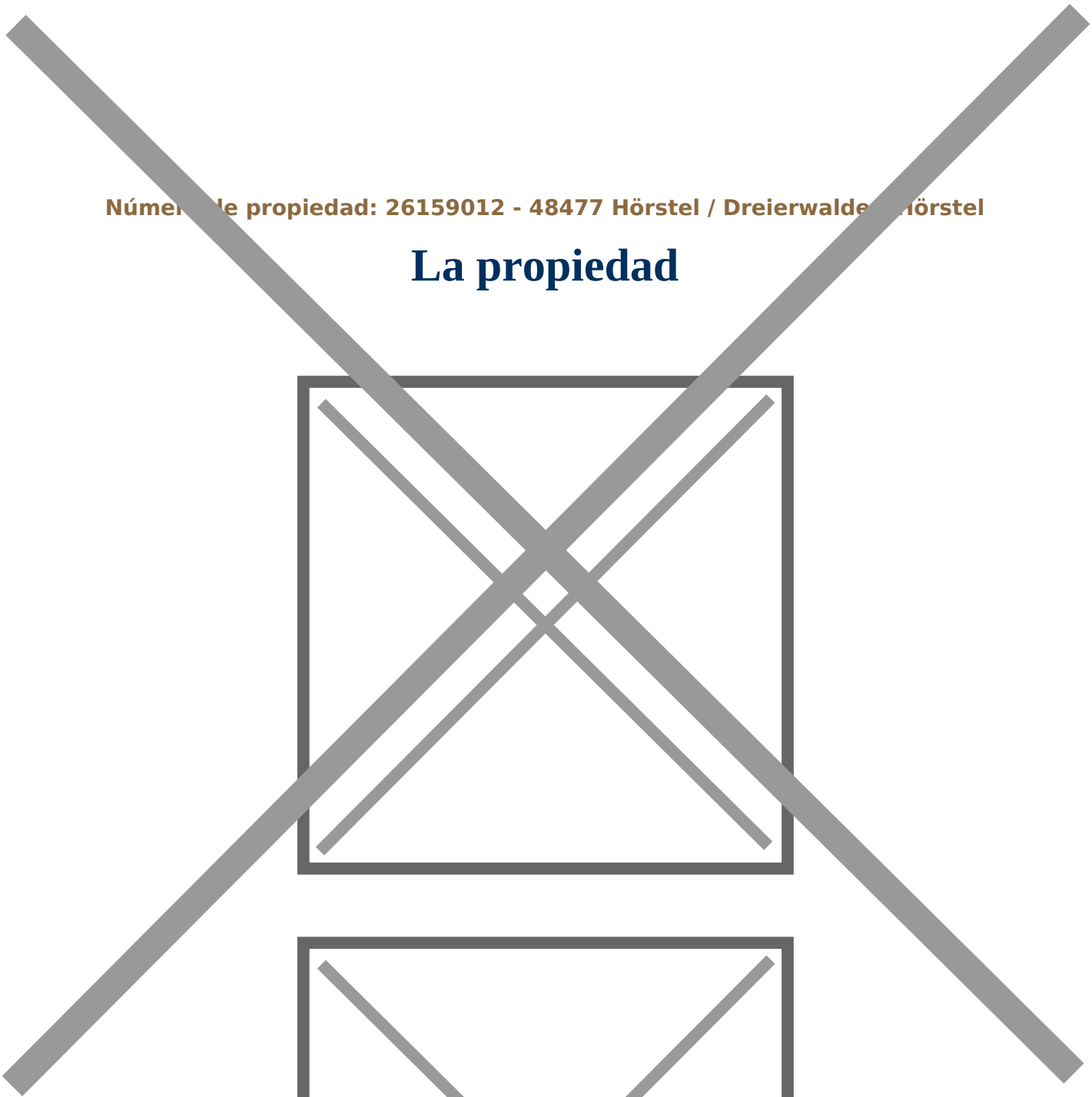
Número de propiedad: 26159012 - 48477 Hörstel / Dreierwalde - Hörstel

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía fin	41.91 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	19.10.2036	Clase de eficiencia energética	A
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2018

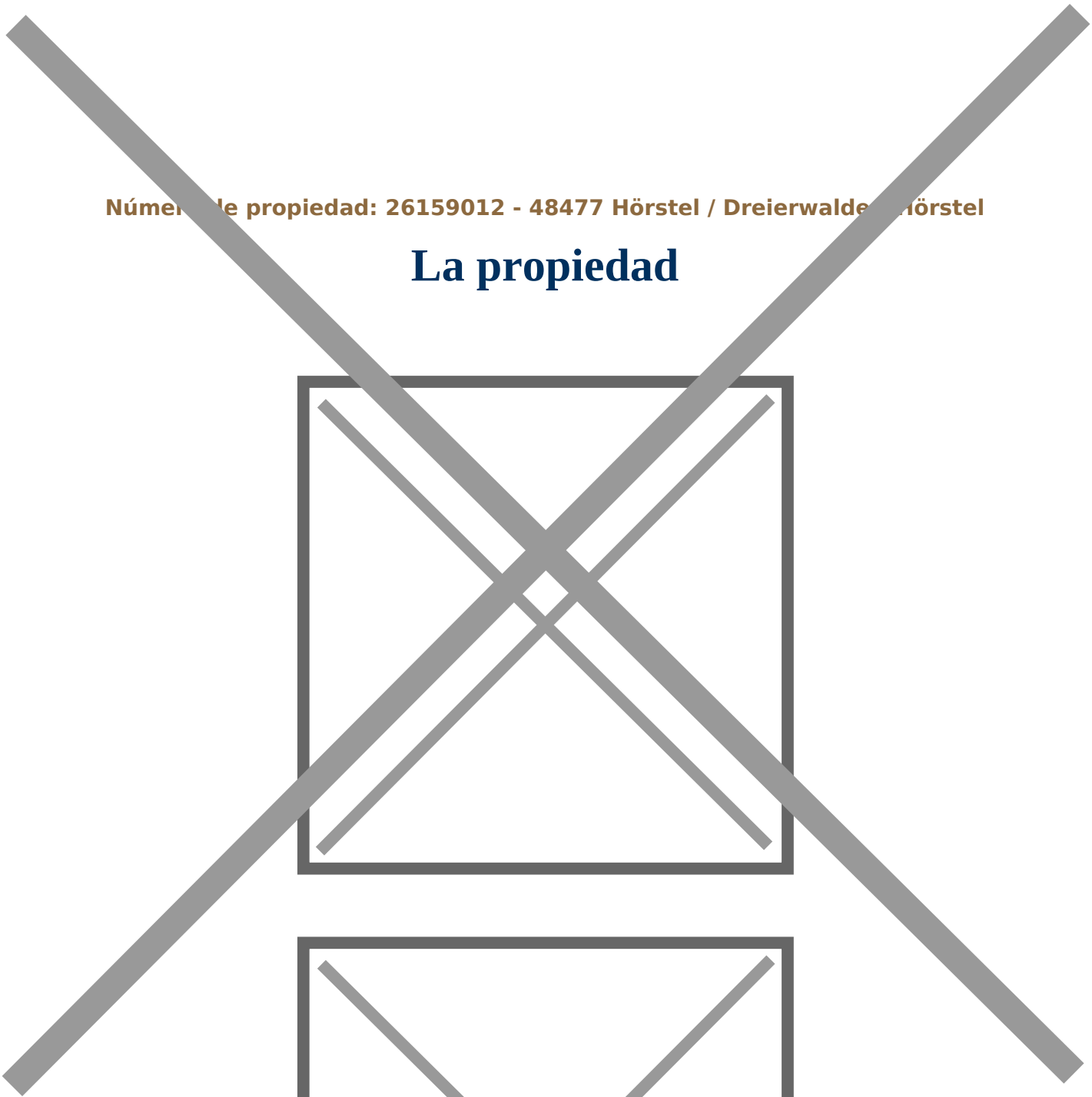
Número de propiedad: 26159012 - 48477 Hörstel / Dreierwalde - Hörstel

La propiedad



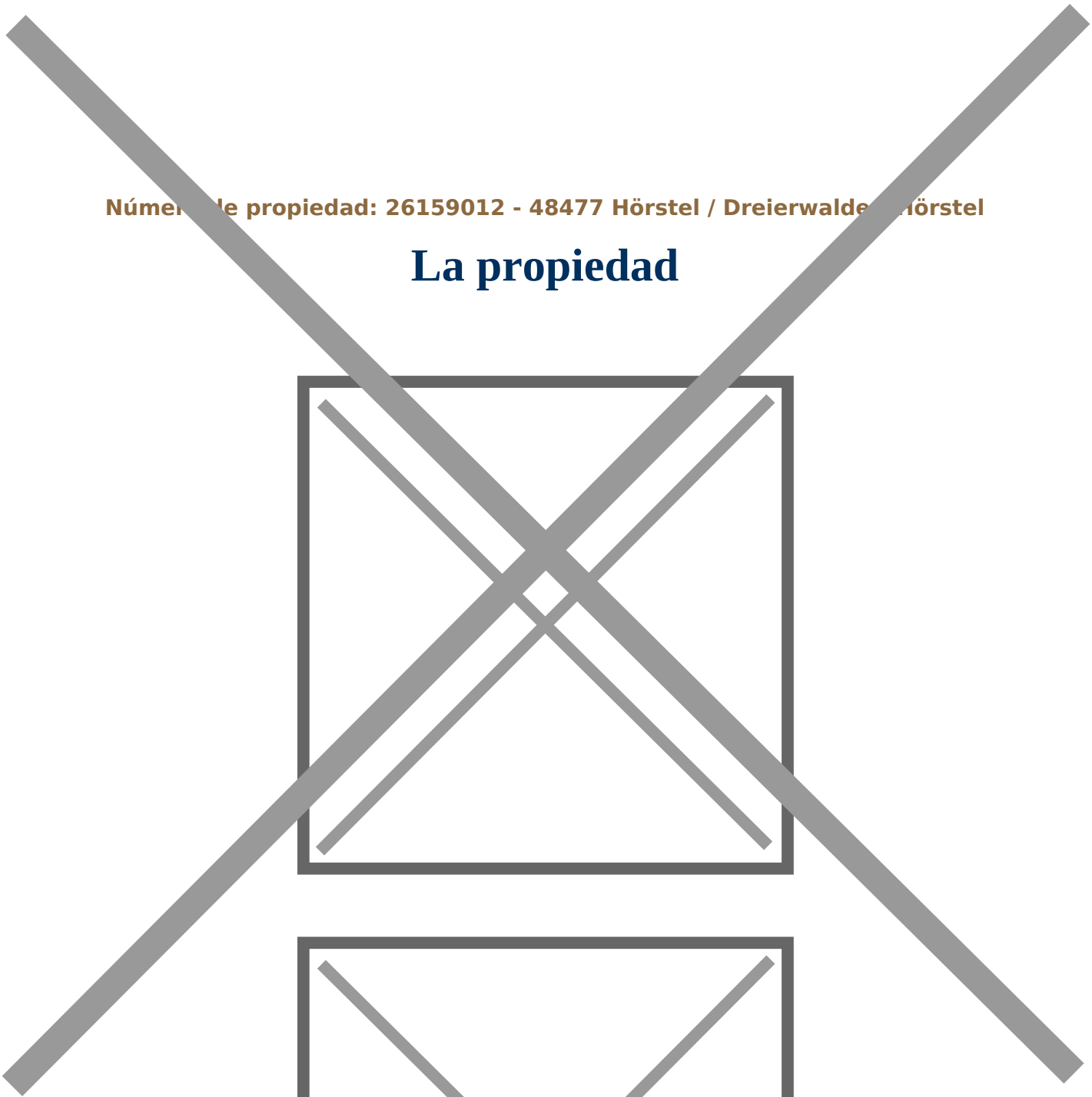
Número de propiedad: 26159012 - 48477 Hörstel / Dreierwalde - Hörstel

La propiedad



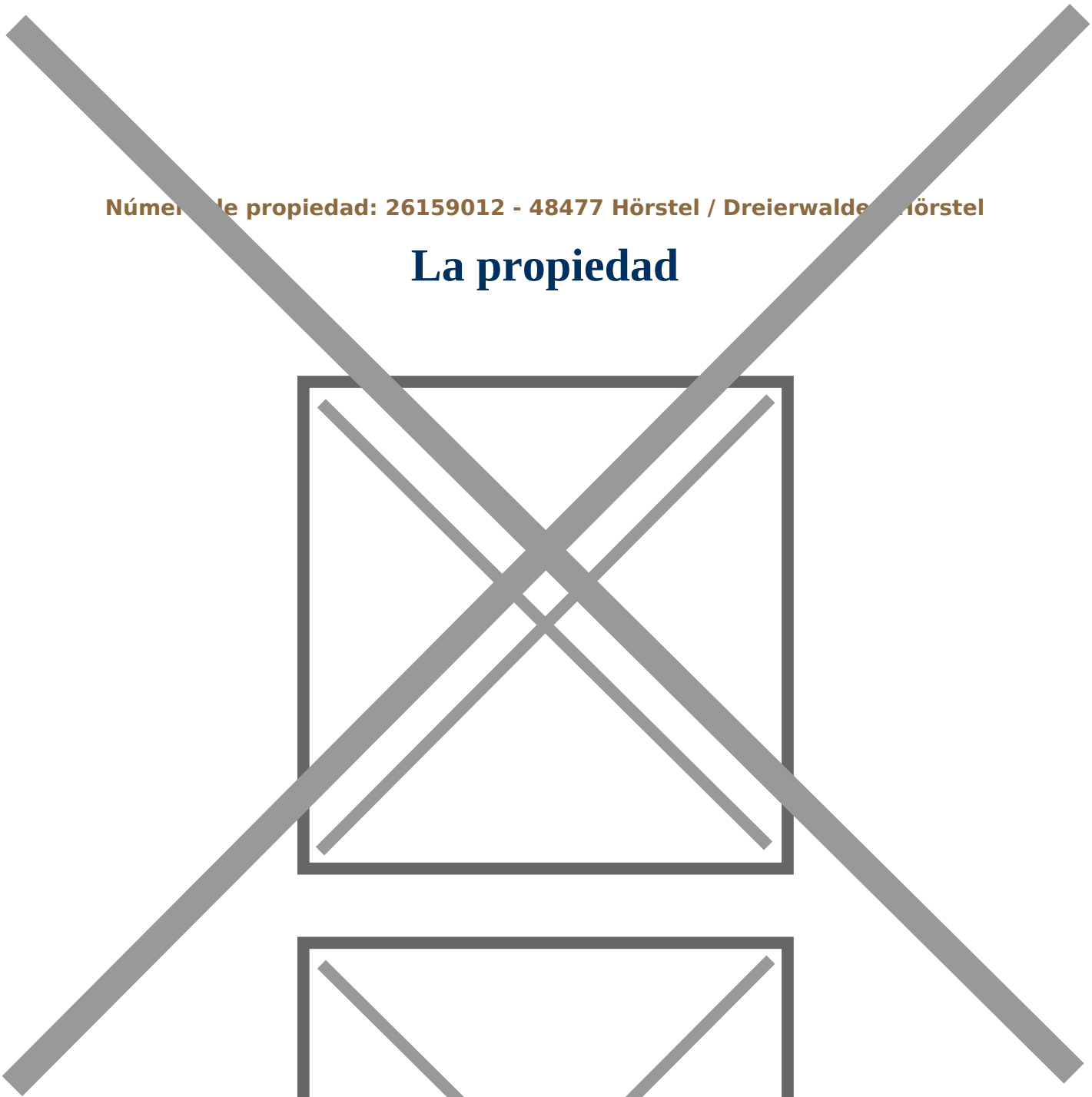
Número de propiedad: 26159012 - 48477 Hörstel / Dreierwalde - Hörstel

La propiedad



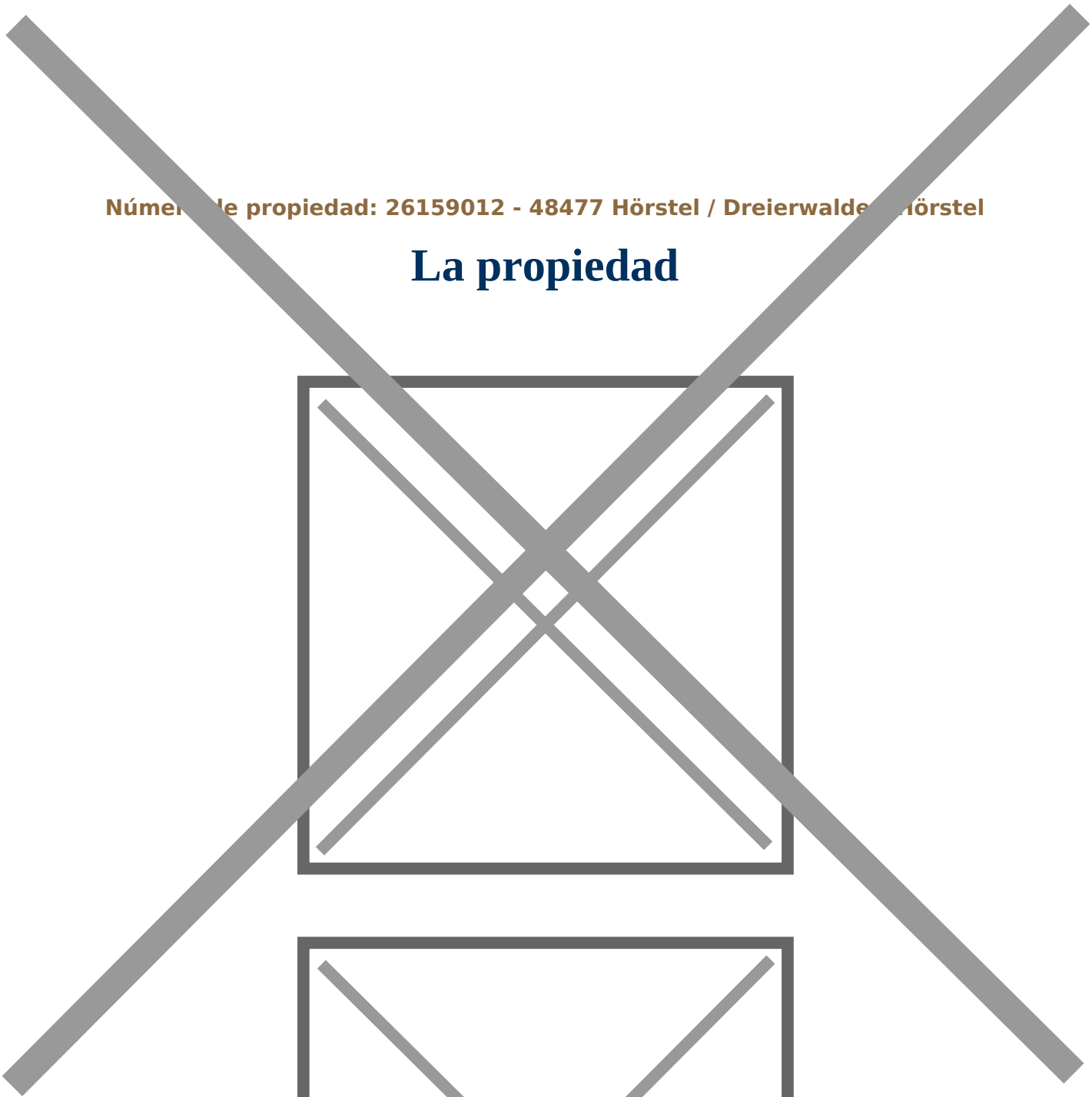
Número de propiedad: 26159012 - 48477 Hörstel / Dreierwalde - Hörstel

La propiedad



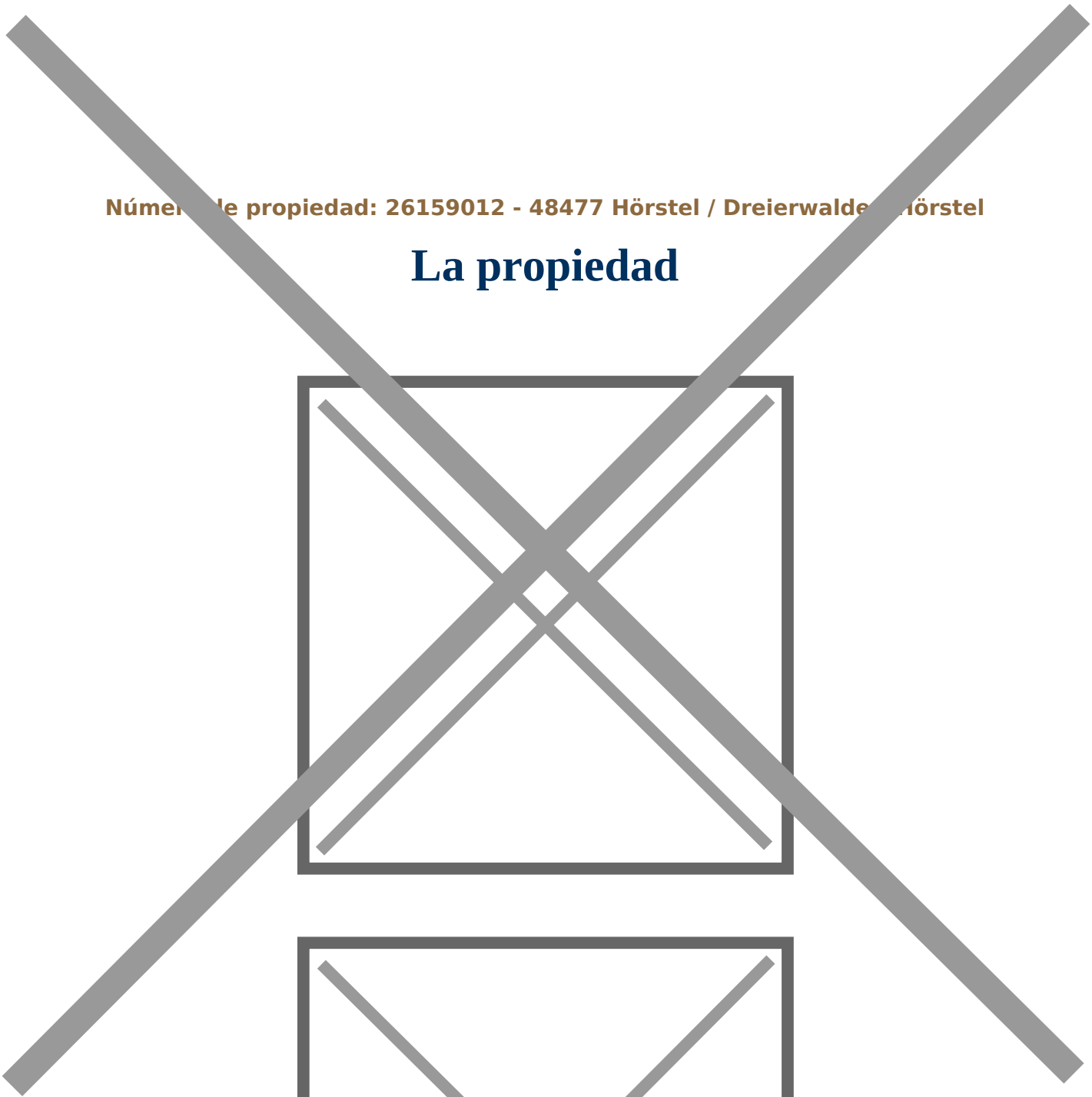
Número de propiedad: 26159012 - 48477 Hörstel / Dreierwalde - Hörstel

La propiedad



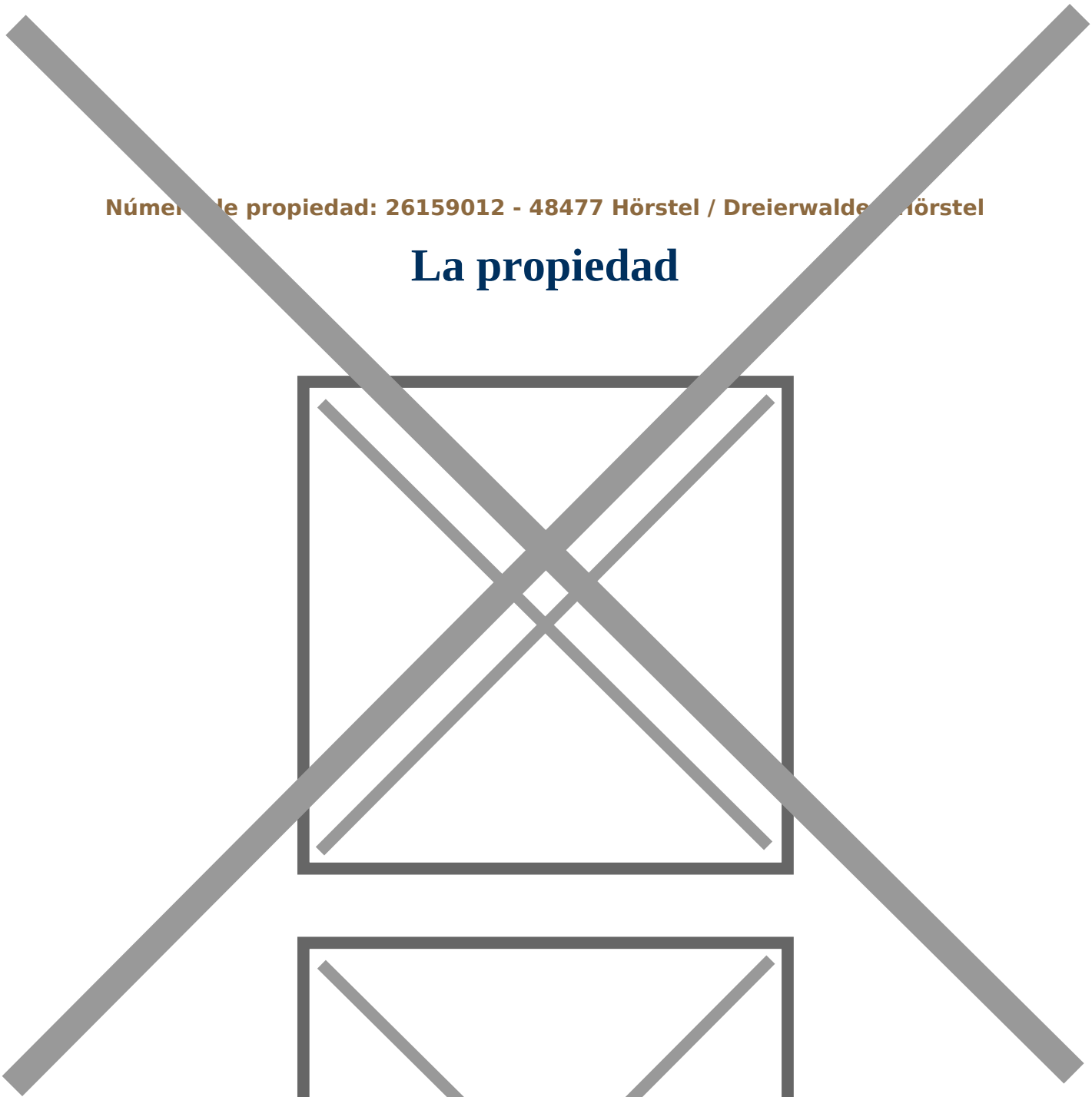
Número de propiedad: 26159012 - 48477 Hörstel / Dreierwalde - Hörstel

La propiedad



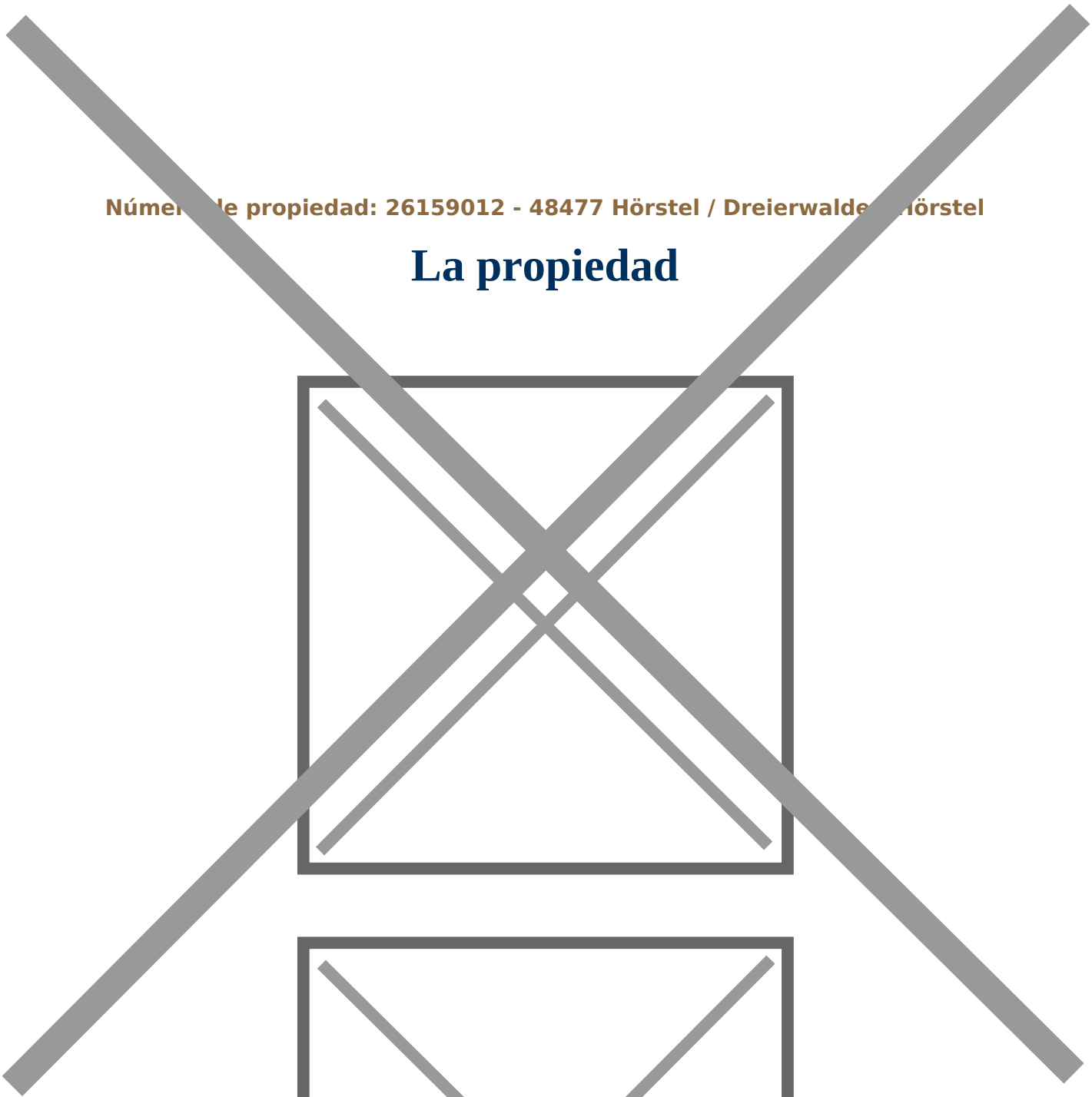
Número de propiedad: 26159012 - 48477 Hörstel / Dreierwalde - Hörstel

La propiedad



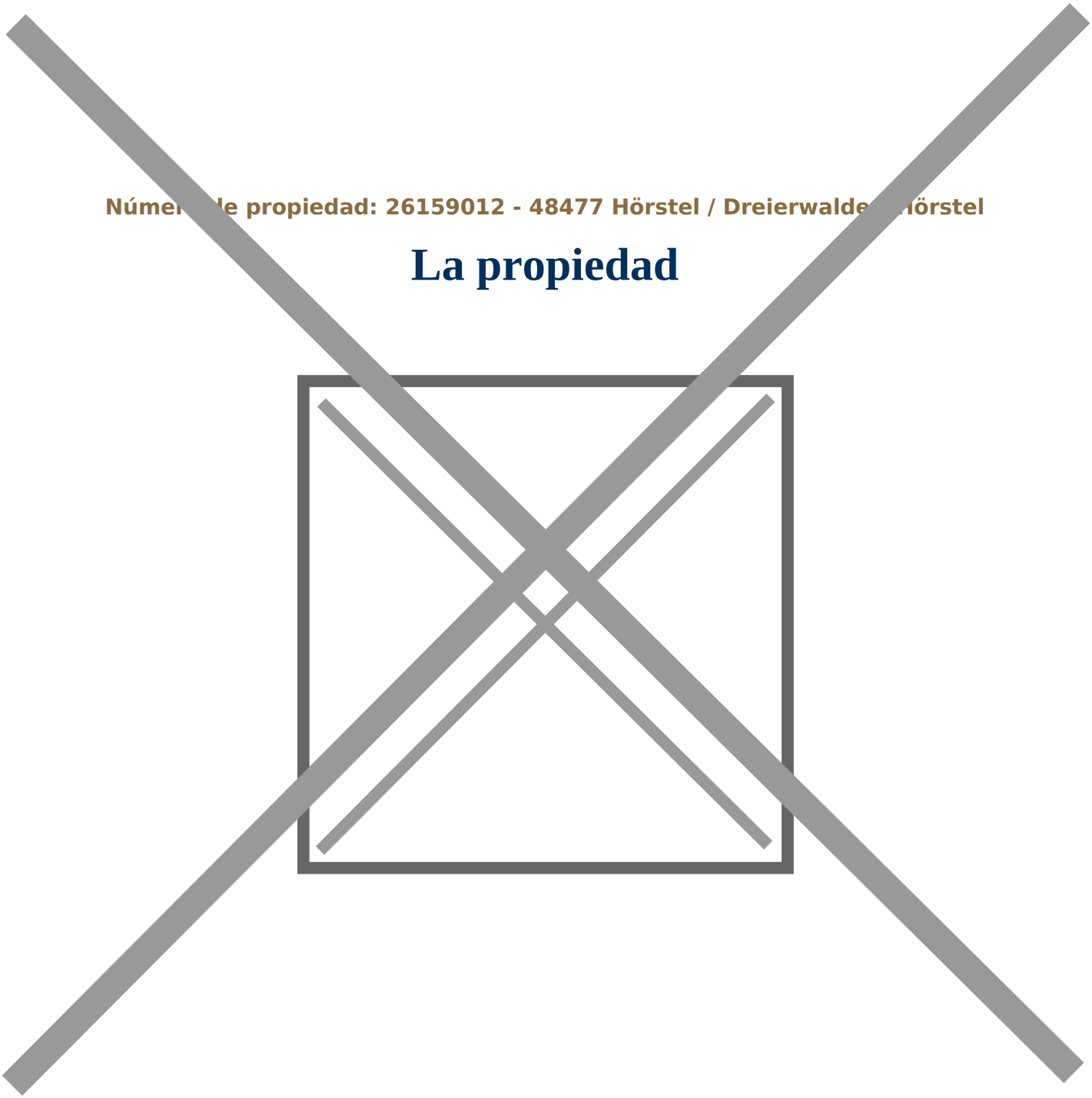
Número de propiedad: 26159012 - 48477 Hörstel / Dreierwalde - Hörstel

La propiedad



Número de propiedad: 26159012 - 48477 Hörstel / Dreierwalde - Hörstel

La propiedad



Número de propiedad: 26159012 - 48477 Hörstel / Dreierwalde - Hörstel

Una primera impresión

Licht, Weite und ein durchdachtes Wohnkonzept – drei Eigenschaften, die diesem Zuhause seinen besonderen Charakter verleihen.
Dieses neuwertige Einfamilienhaus in Hörstel-Dreierwalde verbindet auf einem ca. 613 m² großen Grundstück modernes Wohnen mit gehobener Ausstattung und einer einladenden Atmosphäre. Das im Jahr 2018 von der Firma Meisterstück Haus in hochwertiger Holzständerbauweise errichtete Eigenheim überzeugt mit lichtdurchfluteten Räumen, einer gelungenen Raumaufteilung und einem stimmigen Zusammenspiel aus modernem Design und gemütlichem Wohnambiente. Mit ca. 145 m² Wohnfläche und fünf Zimmern bietet es viel Raum für individuelle Wohnideen.

Schon der erste Eindruck lässt die geschmackvolle Gestaltung des Hauses erkennen. Ein heller, freundlicher Eingangsbereich heißt Sie willkommen und vermittelt sofort ein Gefühl von Offenheit und Großzügigkeit. Hochwertiger Parkettboden unterstreicht das stilvolle Erscheinungsbild. Bereits hier zeigt sich das durchdachte Raumkonzept. Zur linken Seite befindet sich ein flexibel nutzbares Zimmer, das sich beispielsweise als Home-Office, Gästezimmer oder persönlicher Rückzugsort anbietet. Geradeaus öffnet sich das Herzstück des Hauses – der großzügige Wohn-, Ess- und Kochbereich.
Bodentiefe Fensterflächen lassen reichlich Tageslicht herein und schaffen eine fließende Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die überdachte Terrasse, die zum Verweilen einlädt und in den Garten übergeht. Ob gemütliches Frühstück im Freien oder entspannte Abende mit Freunden im Grünen – hier lässt sich das Leben genießen.

An kühleren Tagen sorgt der stilvolle Gaskamin für eine behagliche Atmosphäre. Der offen gestaltete Küchenbereich [illegible] einladenden Rahmen für gemeinsames Kochen und geselliges Beisammensein.
Der an die Küche angrenzender Hauswirtschaft- und Heizungsraum mit separater Speisekammer bietet wertvollen Stauraum sowie einen direkten Zugang zur Garage, die über einen weiteren Abstellraum und ein zusätzliches WC verfügt.
Ergänzt wird das Raumangebot im Erdgeschoss durch ein separates Gäste-WC, in dem bereits Leitungen für den möglichen nachträglichen Einbau einer Dusche vorbereitet wurden.

Im Obergeschoss setzt sich das harmonische Wohnkonzept fort. Rechter Hand erwartet Sie das Hauptschlafzimmer mit eigener Ankleide und direktem Zugang zum Badezimmer – ein privater Rückzugsort mit hohem Komfort. Das Badezimmer präsentiert sich als Wellnessoase. Neben einer modernen, ebenerdigen Dusche und einer Badewanne sorgt die

Sauna mit zusätzlicher Infrarotfunktion für wohltuende Entspannungsmomente in den genen vier Wänden.
Z weitere Zimmer bieten vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten, beispielsweise als Kind mmer. Eines davon verfügt über einen direkten Zugang zum ausgebauten Spitzbod der zusätzliche praktische Nutzfläche bietet.

Auch bei der te ischen Ausstattung wurde Wert auf Energieeffizienz u eitgemäßen Komfort gelegt. D fW-55-Standard unterstreicht den zukunftsorie ten Charakter des Hauses. Eine Fußbode izung, eine Lüftungsanlage, dreifachverg Kunststofffenster und elektrische Rollläden gen zu einem angenehmen Wohnkl bei. Abgerundet wird die Ausstattung durch ein S -Smart-Home-System, das m erne Technik komfortabel in den Alltag integriert.

Hier verbinden sich hochwertige Bauq tät, mod e Technik und eine offene Raumgestaltung zu einem Zuhause, das s hl Alltag als auch in den kleinen besonderen Momenten des Lebens überzeugt.
Die liebevoll aufeinander abgestimmten ils u das angenehme Wohnambiente schaffen einen Ort, an dem man sich gerne auf t und langfr g zu Hause fühlt.

Sie möchten dieses besondere F amilienhaus besichtigen? Dann melden Sie sich gerne bei uns.

Número de propiedad: 26159012 - 48477 Hörstel / Dreierwalde - Hörstel

Detalles de los servicios

Gebäudeausstattung:
- KFW 55 Standard
- Fertighaus der Firma Meisterstück Haus
- Holzständer-Elementbauweise
- Fundament: Fundamentplatte gem. Stat. B 25 frostsicher gegründet
- Dach: Satteldachkonstruktion mit beschich. Tondachziegeln
- Decke: Holzbalkendecke
- Außenfassade: Faserzementplatten unverputzt
- Fenster: dreifachverglast, Kunststo
- Elektrische Rollläden
Innenausstattung:
- Sauna mit zusätzlicher Infrarotfunktion
- Einbauküche
- Bodenbeläge: Parkett, Fliesen und Vinylparkett
- Türen: Sperrholztüren
- Treppe: Holz
- Innenausstattung: gepflegter bis neuwertiger Zustand
Sanitär, Elektro, und Heizungstechnik :
- Gäste-WC (EG): Fenster, Dusche möglich
Bad (DG): Badewanne, ebenerdige Dusche, Fenster
- Smart-Home-System von Somfy
- Kabelanschluss, Glasfaseranschluss und SAT-Anlage
- Gas-Zentralheizung
- Fußbodenheizung
- Kamin oder Gas
- Zentrale Lüftungsanlage
Gartenbereich, Stellplätze und Garage:
- Garten: eingezäunt bzw. eingefriedet
- Überdachter Terrasse
- Zwei Außenstellplätze
- Garage: elektrisches Tor, separates WC, Abstellraum

Número de propiedad: 26159012 - 48477 Hörstel / Dreierwalde - Hörstel

Todo sobre la ubicación

Hörstel präsentiert sich als familienfreundlicher Wohnstandort, der eine hohe Lebensqualität mit einer guten regionalen Anbindung verbindet. Die Nähe zur A30 sowie die Bahnanbindung ermöglichen eine bequeme Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Zentren. Gleichzeitig stärken kommunale Investitionen in Schulen, Kitas, Sportangebote und Infrastruktur die Attraktivität des Standorts und schaffen gute Voraussetzungen für ein langfristig angenehmes Wohnen.

Besonders Dreierwalde überzeugt durch seinen ruhigen, gepflegten Ortscharakter und ein gewachsenes Wohnumfeld, das von Vertrautheit und Beständigkeit geprägt ist. Die überschaubare Struktur, kurze Wege und die angenehme Atmosphäre machen den Ort besonders für Familien attraktiv, die Wert auf ein harmonisches Lebensumfeld und eine hohe Alltagstauglichkeit legen.

Auch die Infrastruktur vor Ort lässt kaum Wünsche offen. Die Grundschule St. Anna ist in etwa 7 Minuten, der Kindergarten in rund 8 Minuten zu Fuß erreichbar. Hausarztpraxen befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe.
Für den täglichen Einkauf liegt Edeka Dohle nur etwa 6 Gehminuten entfernt, während die Bushaltestellen Abzweig Hörstel und Mitte in rund 5 bis 6 Minuten erreichbar sind.

Mehrere Spielplätze sowie Sport- und Bewegungsangebote in der Umgebung bieten vielfältige Möglichkeiten für aktive Freizeitgestaltung.
Ergänzt wird das Angebot durch die gastronomischen Adressen Sasse und das Landgasthaus-Hotel Wenninghoff, die jeweils nur etwa 5 Gehminuten entfernt liegen.

Insgesamt zeigt sich Hörstel, insbesondere der Ortsteil Dreierwalde, als attraktiver Wohnort mit familiengerechter Infrastruktur und eine gute Verkehrsanbindung. Damit bietet der Standort ein attraktives Umfeld für Familien und alle, die ein gepflegtes Wohnumfeld mit kurzen Wegen und nachhaltiger Lebensqualität schätzen.

Número de propiedad: 26159012 - 48477 Hörstel / Dreierwalde - Hörstel

Otros datos

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 1 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernstliches Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises erhalten (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 [illegible]

Número de propiedad: 26159012 - 48477 Hörstel / Dreierwalde - Hörstel

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Michael Kniepe

Marktstr. 20, 48431 Rheine
Tel. +49 5971 - 71 71 0
E-Mail: rheine@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com