

Hörstel

# Rare opportunité d'achat ! Appartement penthouse neuf avec une superbe terrasse sur le toit

**CODE DU BIEN: 25159014**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PRIX D'ACHAT: 399.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 141,56 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4**

**CODE DU BIEN: 25159014 - 48477 Hörstel**

- [En un coup d'œil](#)
- [La propriété](#)
- [Informations énergétiques](#)
- [Une première impression](#)
- [Détails des commodités](#)
- [Tout sur l'emplacement](#)
- [Plus d'informations](#)
- [Contact](#)

**CODE DU BIEN: 25159014 - 48477 Hörstel**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25159014	Prix d'achat	399.000 EUR
Surface habitable	ca. 141,56 m <sup>2</sup>	Type	Attique
Etage	3	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	4	Modernisation / Rénovation	2021
Chambres à coucher	3	État de la propriété	Excellent Etat
Salles de bains	2	Technique de construction	massif
Année de construction	2021	Aménagement	Balcon
Place de stationnement	2 x surface libre		

**CODE DU BIEN: 25159014 - 48477 Hörstel**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	39.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	01.09.2035	Classement énergétique	A
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2021

CODE DU BIEN: 25159014 - 48477 Hörstel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25159014 - 48477 Hörstel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25159014 - 48477 Hörstel

## La propriété



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



CODE DU BIEN: 25159014 - 48477 Hörstel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25159014 - 48477 Hörstel

## La propriété



**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)



CODE DU BIEN: 25159014 - 48477 Hörstel

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25159014 - 48477 Hörstel**

## La propriété



**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)

**CODE DU BIEN: 25159014 - 48477 Hörstel**

## Une première impression

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.

**CODE DU BIEN: 25159014 - 48477 Hörstel**

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 25159014 - 48477 Hörstel**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25159014 - 48477 Hörstel**

## Plus d'informations

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.

**CODE DU BIEN: 25159014 - 48477 Hörstel**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Michael Knieper

---

Marktstraße 20, 48431 Rheine

Tel.: +49 5971 - 79 371 0

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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