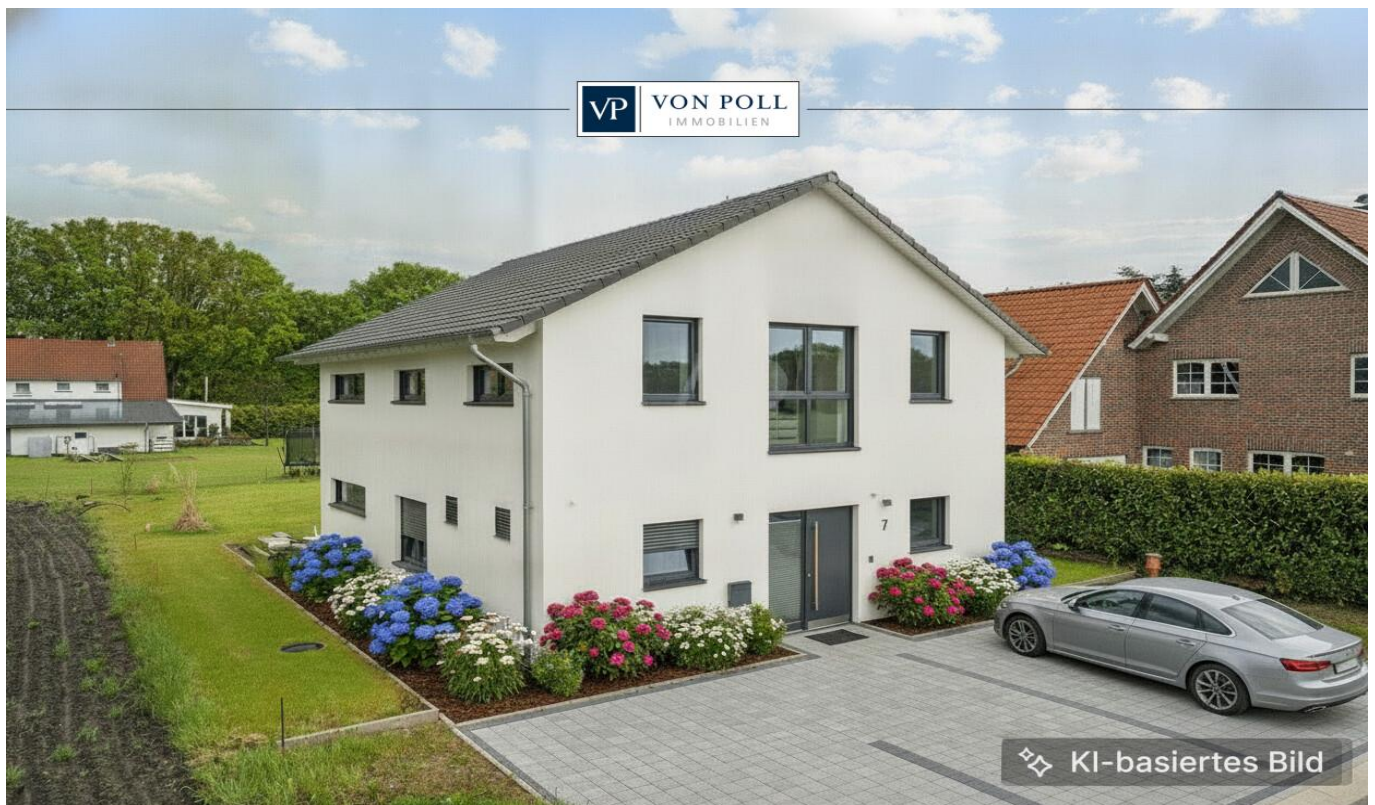


Hopsten

# Wohnkomfort garantiert! Neuwertiges EFH mit vielen Extras

CODE DU BIEN: 26159007



PRIX D'ACHAT: 598.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 170,99 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 763 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 26159007 - 48496 Hopsten**

- **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: 26159007 - 48496 Hopsten**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26159007
Surface habitable	ca. 170,99 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	1
Année de construction	2023
Place de stationnement	4 x surface libre

Prix d'achat	598.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	Charpente en bois
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

**CODE DU BIEN: 26159007 - 48496 Hopsten**

## Informations énergétiques

<b>Chauffage</b>	<b>Chaleur environnementale</b>	<b>Certification énergétique</b>	<b>Diagnostic énergétique</b>
<b>Certification énergétique valable jusqu'au</b>	<b>25.03.2034</b>	<b>Consommation d'énergie</b>	<b>26.00 kWh/m²a</b>
<b>Source d'alimentation</b>	<b>Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique</b>	<b>Classement énergétique</b>	<b>A+</b>
		<b>Année de construction selon le certificat énergétique</b>	<b>2023</b>

CODE DU BIEN: 26159007 - 48496 Hopsten

## La propriété



KI-basiertes Bild

CODE DU BIEN: 26159007 - 48496 Hopsten

## La propriété



CODE DU BIEN: 26159007 - 48496 Hopsten

## La propriété

A composite image showing a smartphone and a tablet displaying a real estate valuation application. The smartphone screen features a QR code and the text "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie." The tablet screen shows a detailed valuation report with various data points and charts.

**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: 26159007 - 48496 Hopsten

## La propriété



CODE DU BIEN: 26159007 - 48496 Hopsten

## La propriété



CODE DU BIEN: 26159007 - 48496 Hopsten

## 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: 26159007 - 48496 Hopsten

## La propriété



CODE DU BIEN: 26159007 - 48496 Hopsten

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

**CODE DU BIEN: 26159007 - 48496 Hopsten**

## Une première impression

Willkommen in einem Zuhause, das zeitlose Architektur, hochwertige Wohnqualität und naturnahes Leben auf besondere Weise miteinander verbindet. Dieses erst 2023 fertiggestellte Einfamilienhaus mit ca. 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche präsentiert sich in einem nahezu neuwertigen Zustand und bietet den idealen Rahmen für alle, die Wert auf Minimalismus, Großzügigkeit und ein stilvolles Ambiente legen. Neben dem hohen Wohnkomfort überzeugt die Immobilie auch durch ihre zukunftsorientierte Bauweise. Das Eigenheim wurde mit Blick auf Nachhaltigkeit, Energieeffizienz und die Anforderungen des modernen Wohnens errichtet und bietet damit beste Voraussetzungen für langfristige Werthaltigkeit.

Schon beim Betreten wird deutlich, dass bei der Planung besonderer Wert auf ein harmonisches Zusammenspiel von Design, Funktionalität und Convenience gelegt wurde. Das Gäste- WC verfügt über eine Dusche und der Hauswirtschaftsraum ist ebenfalls durchdacht geplant. Der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Küchenbereich bildet das Herzstück des Hauses. Ausreichend Platz für gemeinsame Momente an geselligen Abenden mit Freunden sowie für das alltägliche Familienleben. Die Einbauküche ist mit hochwertigen Elektrogeräten und vielen Extras ausgestattet. Die bodentiefen Fenster ermöglichen den direkten Zugang auf die Terrasse, die noch nach Ihrem Belieben gestaltet werden kann. Ein herrlicher Blick auf die angrenzenden Grünflächen ist jedenfalls garantiert. Die gelungene Raumaufteilung im Dachgeschoss eröffnet Ihnen tolle Optionen für eine individuelle Nutzung. Die drei Schlafräume überzeugen durch ihre angenehmen Größen und schaffen damit gemütliche Rückzugsorte. Das geschmackvoll geplante Badezimmer lädt mit seinem exklusivem Design und einer frei stehenden Badewanne dazu ein, den Alltag hinter sich zu lassen und entspannte Wohlmomente zu genießen.

Ein weiteres Highlight ist das großzügige 763 m<sup>2</sup> große Grundstück. Die sonnige Ausrichtung des Gartens sorgt für viele Sonnenstunden und der Bereich vor dem Haus hält genügend Platz für ein Carport oder eine Garage offen. Hier können Sie noch Ihre eigenen wunderbaren Ideen einbringen. Die direkte Feldrandlage, der unverbaubare Blick ins Grüne vermittelt ein Gefühl von Freiheit und Ruhe, das nur selten zu finden ist. Genießen Sie die Vorzüge eines naturnahen Wohnumfeldes und profitieren gleichzeitig von den Annehmlichkeiten einer gewachsenen Wohnlage.

Lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von der besonderen Atmosphäre dieser Immobilie überzeugen. Gerne präsentieren wir Ihnen dieses außergewöhnliche Angebot vor Ort und freuen uns auf Ihre Anfrage.

**CODE DU BIEN: 26159007 - 48496 Hopsten**

## Détails des commodités

### Gebäudeausstattung:

- \* Moderne und energieeffiziente Bauweise aus dem Baujahr 2023
- \* Holzständerbauweise
- \* Außenfassade mit Wärmedämmverbundsystem und weißer Reibputzfassade
- \* Satteldachkonstruktion
- \* Dacheindeckung mit Betondachsteinen in Granit-Anthrazit
- \* Unterspannbahn und Dachlattung vorhanden
- \* Dachentwässerung über Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech

### Sanitär-, Elektro- und Heizungstechnik:

- \* Wärmepumpe als zentrales Heizsystem
- \* Fußbodenheizung im gesamten Wohnhaus
- \* Einzelraumsteuerung für die Fußbodenheizung
- \* Kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- \* Sämtliche technischen Anlagen aus dem Baujahr 2023
- \* Zeitgemäße Elektroinstallation
- \* Moderne Schalter- und Steckdosenserie
- \* Trinkwasserversorgung über das öffentliche Versorgungsnetz
- \* Entwässerung über die öffentliche Kanalisation

### Fenster, Türen und Innenausstattung:

- \* Kunststofffenster mit Dreifach-Isolierverglasung
- \* Elektrisch betriebene Rollläden
- \* Offene Wohnküche mit hochwertiger Einbauküche in modernem Anthrazitdesign
- \* Kochinsel mit integriertem Kochfeld
- \* Hochwertige Einbaugeräte
- \* Großformatige Feinsteinzeugfliesen in den Wohnbereichen und Bädern
- \* Hochwertiger Designboden in Holzoptik in den Schlaf- und Ankleidebereichen
- \* Freistehende Designbadewanne
- \* Bodengleiche Walk-in-Dusche
- \* Moderner Waschtisch mit beleuchtetem Spiegel
- \* Großzügige Dachflächenfenster im Badezimmer
- \* Moderne Treppenanlage mit massiven Holzstufen
- \* Moderne Hauseingangstür mit Glaseinsatz
- \* Weiß lackierte Innentüren mit schwarzen Designbeschlägen
- \* Deckenspots und moderne Lichtkonzepte in ausgewählten Bereichen
- \* Helle und zeitlose Innenausstattung mit gehobenem Wohnambiente

### Garage und Gartenanlage:

- \* PKW-Garage vorhanden

- \* **Zwei PKW-Stellplätze auf dem Grundstück**
- \* **Zuwegungen und Stellflächen mit versickerungsoffenem Betonpflaster befestigt**
- \* **Großzügige Gartenflächen mit Blick ins Grüne**
- \* **Angrenzende Freiflächen ohne direkte Bebauung im rückwärtigen Bereich**
- \* **Familienfreundlich angelegtes Grundstück**
- \* **Gartenanlage mit individuellem Gestaltungspotenzial**

**CODE DU BIEN: 26159007 - 48496 Hopsten**

## **Tout sur l'emplacement**

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage am Ortsrand von Hopsten. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, großzügigen Grundstücken und einer angenehmen Nachbarschaft, die seit Jahren für ihre hohe Wohnqualität geschätzt wird. Die Lage verbindet die Vorzüge eines naturnahen Umfeldes mit den Annehmlichkeiten einer gut ausgebauten Infrastruktur und schafft damit ideale Voraussetzungen für Familien, Paare und anspruchsvolle Eigennutzer.

Besonders reizvoll ist die unmittelbare Nähe zur Natur. Felder, Wiesen und weitläufige Grünflächen prägen das Umfeld und verleihen dem Standort eine angenehme Ruhe. Zahlreiche Rad- und Spazierwege laden zu aktiver Erholung im Freien ein und machen die Lage zu einem idealen Ausgangspunkt für Freizeitaktivitäten im Tecklenburger Land.

Gleichzeitig profitieren die Bewohner von kurzen Wegen in den Ortskern von Hopsten. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten, Schulen, Ärzte, Apotheken sowie weitere Einrichtungen des öffentlichen Lebens sind innerhalb weniger Minuten erreichbar und sorgen für eine hohe Alltagstauglichkeit.

Familien schätzen insbesondere die verkehrsberuhigte Wohnstruktur, die gewachsene Nachbarschaft und das sichere Wohnumfeld. Anders als in vielen Neubaugebieten profitieren Sie hier von einer bereits etablierten Wohnsituation ohne größere Bautätigkeiten in der direkten Umgebung und genießen dennoch die Vorzüge einer modernen, zeitgemäßen Immobilie.

Auch die Verkehrsanbindung gestaltet sich attraktiv. Die Städte Rheine, Ibbenbüren, Osnabrück und Lingen sind gut erreichbar und machen den Standort gleichermaßen für Berufspendler wie für Suchkunden interessant, die naturnah wohnen und dennoch flexibel bleiben möchten.

**CODE DU BIEN: 26159007 - 48496 Hopsten**

## **Plus d'informations**

**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: 26159007 - 48496 Hopsten**

## 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)**