

Hörstel – Hörstel

# Arbeiten und wohnen unter einem Dach - großzügiges EFH mit Einliegerwohnung

????????? ??????????: 23150048\_G

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



???? ??????: 449.000 EUR • ??????????: ca. 239 m<sup>2</sup> • ?????????: 8 • ??????? ????: 1.999 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 23150048\_G - 48477 Hörstel – Hörstel

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 23150048\_G - 48477 Hörstel – Hörstel

?? ??? ??????

???????? ??????????	23150048_G
????????????	ca. 239 m <sup>2</sup>
?????? ????????	???????????????? ??????
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ??????????
??????????	8
?????????????? ??? ????????????	6
????????????	2
????? ??????????????	1983
?????? ??????????????	2 x ????????, 4 x ?????

????? ?????????	449.000 EUR
???????	
??????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ????????????????	1999
?????????? ????????????????	?????????
???????????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
???????	?????????, WC ??????????????, ??????, ??????, ?????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 23150048\_G - 48477 Hörstel – Hörstel

?????????????? ????????????

???????????	?????????????	?????????????????	BEDARF
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	GAS	????????? ????????	208.10 kWh/m²a
???????????????	07.10.2032	???????????????	
???????????????????		???????????????	G
????????? ???		?????????????????	
????? ????????????	???????	?????????????	

???????? ??????????: 23150048\_G - 48477 Hörstel – Hörstel

?? ?????????



???????? ??????????: 23150048\_G - 48477 Hörstel – Hörstel

?? ?????????



Erfahren Sie hier  
den Wert  
Ihrer Immobilie.

**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)

???????? ??????????: 23150048\_G - 48477 Hörstel – Hörstel

?? ?????????



??????? ???????: 23150048\_G - 48477 Hörstel – Hörstel

?? ????????



???????? ??????????: 23150048\_G - 48477 Hörstel – Hörstel

?? ?????????



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



???????? ??????????: 23150048\_G - 48477 Hörstel – Hörstel

?? ?????????



???????? ??????????: 23150048\_G - 48477 Hörstel – Hörstel

?? ?????????



???????? ??????????: 23150048\_G - 48477 Hörstel – Hörstel

?? ?????????

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:  
+49 (0) 5971 - 79 3710  
Wir freuen uns von Ihnen zu hören.

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

??????? ???????: 23150048\_G - 48477 Hörstel – Hörstel

??? ?????? ???????????

Erfüllen Sie sich jetzt Ihren Traum vom Eigenheim und sparen Sie dabei auch noch Steuern. Diese großzügige Immobilie aus dem Baujahr 1983 eignet sich wunderbar für Unternehmer, die Ihr Gewerbe und den privaten Haushalt verbinden möchten. Die Gesamtwohnfläche von etwa 239 m<sup>2</sup> bietet sich hierfür ideal an, da das Haupthaus mit ca. 160 m<sup>2</sup> und die Einliegerwohnung mit ca. 79 m<sup>2</sup> geplant wurde. Bereits die breite und lange Auffahrt zu der Doppelgarage macht zusammen mit den einladenen separaten Eingangsbereichen einen sehr gepflegten Eindruck. Dieses Gefühl bestätigt sich auch bei der weiteren Begehung der Räumlichkeiten. In der größeren Einheit hält die Diele genügend Platz für die Garderobe bereit und führt zur linken in den imposanten Wohn- und Essbereich. Bodentiefe Fenster sorgen für natürliches Tageslicht, die Kaminanlage für die Gemütlichkeit, trotz der komfortablen Größe. Angrenzend befindet sich die Küche ebenfalls mit Zugang zur Terrasse geplant sowie mit der Möglichkeit eine kleine Essgruppe zu platzieren. Ein Büro als auch ein Gäste-WC ergänzen das Raumangebot im Erdgeschoss. Über die Treppenanlage, die in Kombination mit den verschiedenen Natursteinen und dem hochwertigen Schmiedeeisengeländer edel und zeitlos wirkt, gelangen Sie in die obere Etage. Hier verteilen sich drei großzügige Schlafzimmer, das Bad sowie der sogenannte Bodenraum. Man hat hier die Option das Zimmer auszubauen und entweder damit die Einliegerwohnung zu erweitern oder die Wohnfläche in dem Haupthaus zu ergänzen. Von zwei der Schlafräume kann man den Balkon betreten, das Bad ist mit Dusche und Wanne als auch mit zwei Waschbecken ausgestattet. Das Kellergeschoss ist aktuell auf beide Parteien aufgeteilt, so dass zwei Heizungsräume, zwei Waschkeller und 4 Abstellräume sowie ein Bad mit Dusche zur Verfügung stehen. Von hier aus gelangt man auch in den hinteren Gartenbereich. Die Einliegerwohnung ist momentan für 500 € kalt vermietet. Die Einzelperson nutzt das vorhandene Wohn- und Esszimmer, die Küche, das Bad mit Dusche und Wanne sowie den Schlafbereich und ein Büro. Auch in dieser Partei wurde in der offenen Diele eine schöne Wendeltreppe zum Keller eingebaut. Beide Einheiten verfügen über einen eigenen Terrassenbereich, ein Sichtschutz sorgt für die nötige Privatsphäre. Aufgrund des großzügigen Dachüberstand kann man ebenso bei Regen draußen sitzen. Die genauen Angaben zur Nutzung der verschiedenen Gartenflächen erläutern wir bei näherem Interesse gern telefonisch oder bei der ersten Besichtigung ausführlich. Diese besondere Immobilie ist definitiv eine Begehung wert, da man vor Ort erst recht bemerkt, dass Sie mit relativ wenig Aufwand zunächst einziehen könnten. Energetische Maßnahmen würden dann in aller Ruhe mit Hilfe von staatlichen Fördermitteln geplant werden. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Wir freuen uns auf Ihren Kontakt.

???????? ??????????: 23150048\_G - 48477 Hörstel – Hörstel

????????????????? ??? ??????????

Gebäudeausstattung:

- Satteldachkonstruktion mit Betonziegel und besonderen Gaubenausbauten
- massives Mauerwerk mit Klinkerfassade und Kalksandsteinen
- Doppelverglasung der Holzfenster
- Fall- und Regenrinnen aus Kupfer
- Balkon zugänglich von zwei Schlafzimmern

Innenausstattung:

- eindrucksvolle Kaminanlage
- Gäste WC im EG
- gut erhaltene Holztüren
- manuelle Rollläden
- Bodenbeläge: Naturstein, Fliesen, Laminat
- schöne Treppenanlagen mit hochwertigem Geländer
- Bad DG ausgestattet mit Dusche, Wanne und Doppelwaschtisch
- ein Schlafzimmer verfügt über einen Einbauschränk
- Ausbaumöglichkeit im Bodenraum

Technik:

- Gaszentralheizungen vom Baujahr 1995 und 1999
- Fußbodenheizung im gesamten EG beider Parteien
- SAT- Anlage
- Glasfaser in der Straße verlegt, nicht bis zum Haus

Gartenbereich:

- zwei liebevoll angelegte Terrassenbereiche mit Sichtschutz für Privatsphäre
- umgeben von viel Baumbestand
- Gartenhütte zur Nutzung vorhanden

Stellplätze:

- große Doppelgarage mit separater Tür zum Gartenbereich
- mindestens vier Stellplätze

??????? ???????: 23150048\_G - 48477 Hörstel – Hörstel

??? ??? ??? ???????????

Die Stadt Hörstel 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. Mit einer Gesamtbevölkerung von etwa 19.000 Einwohnern erstreckt sich die Stadt über einer Fläche von rund 160 Quadratkilometern. 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 Gemeinden sind ein idealer Ort 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 Restaurants erhöhen die Wohnqualität. In der Stadt gibt es beispielsweise auch eine Grundschule und Gesamtschule. Weitere Schulformen findet man in Rheine, etwa 10-15 Minuten Autofahrt entfernt. Die Nahversorgung ist ebenfalls gegeben. Den Supermarkt Combi sowie den Drogeriemarkt Rossmann erreicht man in etwa 3-6 Fahrminuten. Bitte beachten Sie das sich die Immobilie in einem Industriegebiet befindet, jedoch an einem beliebten Wohngebiet angrenzt, insofern dennoch zentral gelegen ist.

??????? ???????: 23150048\_G - 48477 Hörstel – Hörstel

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.10.2032. Endenergiebedarf beträgt 208.10 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995. Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

???????? ??????????: 23150048\_G - 48477 Hörstel – Hörstel

????????????? ??????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Michael Knieper

---

Marktstraße 20 Rheine  
E-Mail: [rheine@von-poll.com](mailto:rheine@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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