

Neuenkirchen

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

Αριθμός ακινήτου: 25150015\_6c



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

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 438.500 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 133,37 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 5 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 246 m<sup>2</sup>

Αριθμός ακινήτου: 25150015\_6c - 48485 Neuenkirchen

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

Αριθμός ακινήτου: 25150015\_6c - 48485 Neuenkirchen

?? ??? ??????

???????	25150015_6c	???? ??????	438.500 EUR
?????????	ca. 133,37 m <sup>2</sup>	??????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????	????????????? ??????		
????????????? ???	01.04.2026		
?????????	5		
????????????? ???	4	????????? ????????????	???????
???????????		?????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????
?????????????	1		
????? ??????????????	2026		
?????? ??????????????	1 x ?????????????? ?????? ???????????????		

Αριθμός ακινήτου: 25150015\_6c - 48485 Neuenkirchen

?????????? ?

????????? ?????????	????????? ????????	?????????????? ??????????	BEDARF
???? ??????????	?????? ?????????? ????? / ??????	?????? ?????? ??????????	20.94 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????? ????????????? ?????? ??	19.03.2035	????????? ???????????? ?????????	A+
???? ??????????	?????? ?????????? ????? / ??????	???? ?????????? ????????? ?? ?? ???????????? ??????????????	2025

Αριθμός ακινήτου: 25150015\_6c - 48485 Neuenkirchen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25150015\_6c - 48485 Neuenkirchen

?? ????????



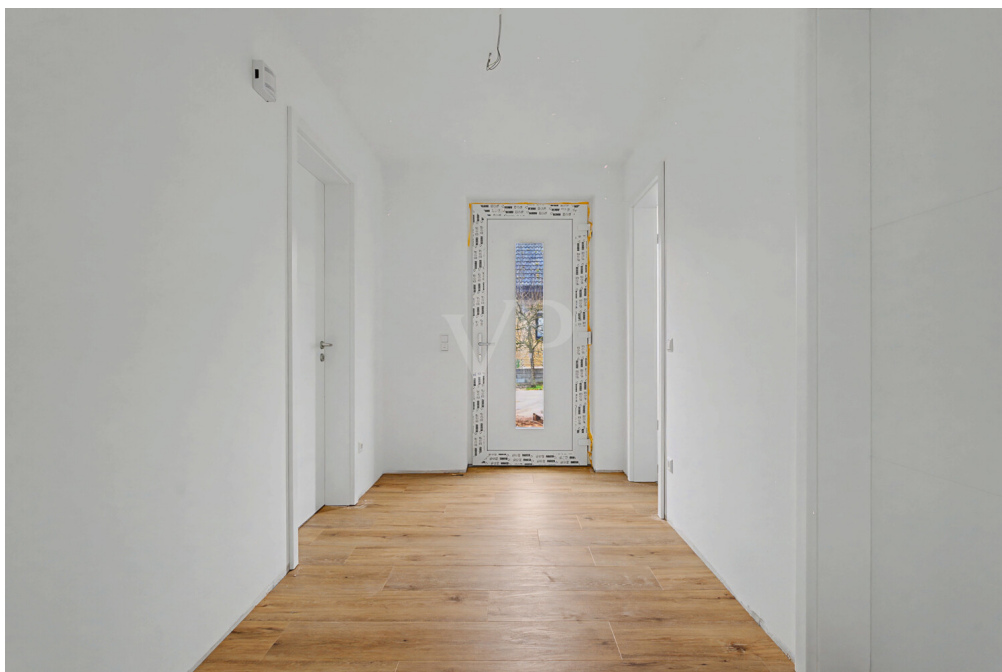
**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**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)



Αριθμός ακινήτου: 25150015\_6c - 48485 Neuenkirchen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25150015\_6c - 48485 Neuenkirchen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25150015\_6c - 48485 Neuenkirchen

?? ????????



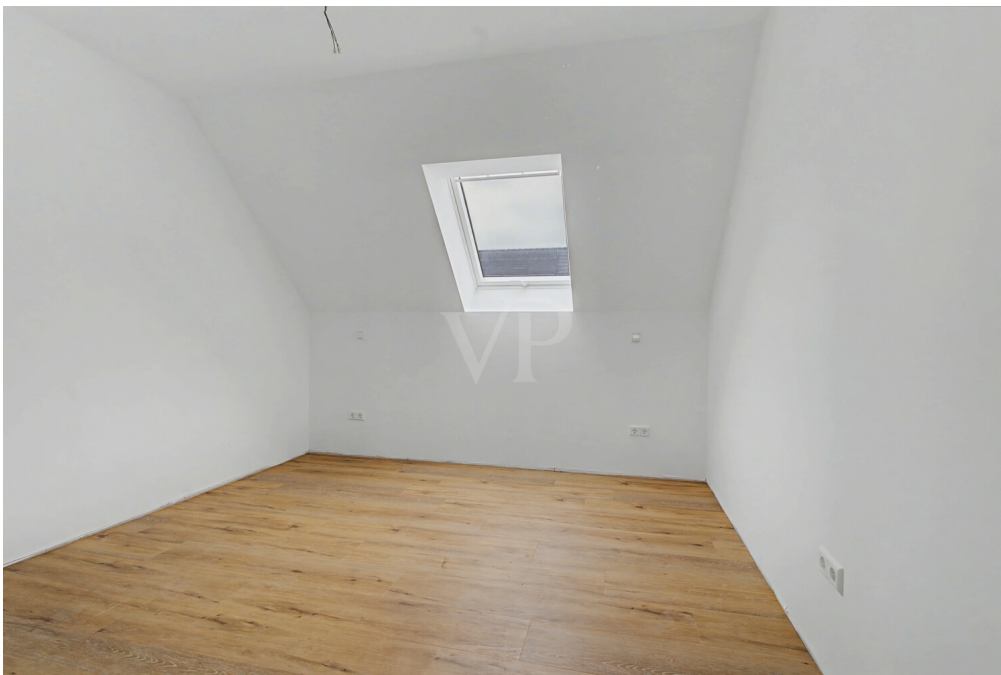
Αριθμός ακινήτου: 25150015\_6c - 48485 Neuenkirchen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25150015\_6c - 48485 Neuenkirchen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25150015\_6c - 48485 Neuenkirchen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25150015\_6c - 48485 Neuenkirchen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25150015\_6c - 48485 Neuenkirchen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25150015\_6c - 48485 Neuenkirchen

?? ????????



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Αριθμός ακινήτου: 25150015\_6c - 48485 Neuenkirchen

?? ????????



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)

Αριθμός ακινήτου: 25150015\_6c - 48485 Neuenkirchen

??????





Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

**Αριθμός ακινήτου: 25150015\_6c - 48485 Neuenkirchen**

**???** **?????** **?????????**

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.

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

**Αριθμός ακινήτου: 25150015\_6c - 48485 Neuenkirchen**

**?????????????? ???? ??????????**

#### **Gebäudehülle**

- Klimafreundliches Effizienzhaus nach QNG-Standard (KfW 40+)
- Holzrahmenbauweise mit Satteldachkonstruktion
- Holzbalkendecken über EG und OG
- Fassade: verklinkerte, hinterlüftete Vorhangfassade (Verblendermauerwerk)
- Dacheindeckung: Tondachziegel (Wienberger Alegria 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 Holzswangentreppe 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.

**Αριθμός ακινήτου: 25150015\_6c - 48485 Neuenkirchen**

**???? ???? ???? ????????????**

**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.**

**Αριθμός ακινήτου: 25150015\_6c - 48485 Neuenkirchen**

**????? ????????????**

**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.

**Αριθμός ακινήτου: 25150015\_6c - 48485 Neuenkirchen**

**?????????? ???? ?????**

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

**Michael Knieper**

---

**Marktstraße 20, 48431 Rheine**

**Tel.: +49 5971 - 79 371 0**

**E-Mail: rheine@von-poll.com**

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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