

Hörstel / Dreierwalde - Hörstel

# Ein Zuhause zum Ankommen und Wohlfühlen – Ideal für Familien!

*Codice oggetto: 26159004*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 420.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 161 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 500 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26159004 - 48477 Hörstel / Dreierwalde - Hörstel**

- A colpo d'occhio**
- La proprietà**
- Dati energetici**
- Una prima impressione**
- Dettagli dei servizi**
- Tutto sulla posizione**
- Ulteriori informazioni**
- Partner di contatto**

**Codice oggetto: 26159004 - 48477 Hörstel / Dreierwalde - Hörstel**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>26159004</b>
Superficie netta	<b>ca. 161 m<sup>2</sup></b>
Tipologia tetto	<b>a due falde</b>
Vani	<b>7</b>
Camere da letto	<b>5</b>
Bagni	<b>1</b>
Anno di costruzione	<b>1999</b>
Garage/Posto auto	<b>2 x superficie libera, 1 x Garage</b>

Prezzo d'acquisto	<b>420.000 EUR</b>
Casa	<b>Casa unifamiliare</b>
Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Modernizzazione / Riqualificazione	<b>2022</b>
Stato dell'immobile	<b>Curato</b>
Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Caratteristiche	<b>Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile</b>

**Codice oggetto: 26159004 - 48477 Hörstel / Dreierwalde - Hörstel**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>a pavimento</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>	Consumo finale di energia	<b>97.90 kWh/m²a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>09.10.2035</b>	Classe di efficienza energetica	<b>C</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1999</b>

Codice oggetto: 26159004 - 48477 Hörstel / Dreierwalde - Hörstel

## La proprietà



Codice oggetto: 26159004 - 48477 Hörstel / Dreierwalde - Hörstel

## La proprietà



Codice oggetto: 26159004 - 48477 Hörstel / Dreierwalde - Hörstel

## La proprietà



Codice oggetto: 26159004 - 48477 Hörstel / Dreierwalde - Hörstel

## La proprietà



**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)

Codice oggetto: 26159004 - 48477 Hörstel / Dreierwalde - Hörstel

## La proprietà



Codice oggetto: 26159004 - 48477 Hörstel / Dreierwalde - Hörstel

## La proprietà




Codice oggetto: 26159004 - 48477 Hörstel / Dreierwalde - Hörstel

## La proprietà



Codice oggetto: 26159004 - 48477 Hörstel / Dreierwalde - Hörstel

## La proprietà



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Codice oggetto: 26159004 - 48477 Hörstel / Dreierwalde - Hörstel

## La proprietà



Codice oggetto: 26159004 - 48477 Hörstel / Dreierwalde - Hörstel

## La proprietà



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)

**Codice oggetto: 26159004 - 48477 Hörstel / Dreierwalde - Hörstel**

## **Una prima impressione**

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1999 bietet mit ca. 161 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem rund 500 m<sup>2</sup> großen Grundstück den perfekten Rahmen für ein harmonisches Familienleben. Die Immobilie wurde zuletzt 2022 modernisiert und präsentiert sich heute in einem sehr guten, bezugsfertigen Zustand – einziehen und wohlfühlen lautet hier die Devise.

Mit insgesamt sieben Zimmern, darunter fünf gut geschnittene Schlafzimmer, eröffnet das Haus vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: Ob Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästebereich – hier findet jedes Familienmitglied seinen eigenen Rückzugsort. Die hellen, freundlichen Räume mit hochwertigem Parkettboden schaffen eine warme und einladende Wohnatmosphäre.

Der großzügige Wohnbereich bildet das Herzstück des Hauses und lädt zu gemeinsamen Momenten mit der Familie ein – sei es beim Spielen, Entspannen oder Zusammensitzen. Die moderne Einbauküche sowie das stilvoll ausgestattete Badezimmer sorgen für zusätzlichen Komfort im Alltag. Das kürzlich renovierte Gästebad unterstreicht den gepflegten Gesamtzustand der Immobilie.

Für ein angenehmes Wohnklima zu jeder Jahreszeit sorgt die Kombination aus Zentralheizung und Fußbodenheizung, die eine gleichmäßige und behagliche Wärme im gesamten Haus gewährleistet.

Auch der Außenbereich lässt keine Wünsche offen: Die Terrasse und der liebevoll angelegte Garten bieten ausreichend Platz zum Spielen, Entspannen oder für gesellige Grillabende mit Familie und Freunden. Hier können Kinder unbeschwert aufwachsen und die Natur direkt vor der Haustür genießen.

Zwei Stellplätze runden dieses attraktive Angebot ab.

**Fazit: Ein rundum gepflegtes Zuhause mit viel Platz, hochwertiger Ausstattung und idealen Voraussetzungen für Familien, die Wert auf Komfort, Raum und Lebensqualität legen.**

**Codice oggetto: 26159004 - 48477 Hörstel / Dreierwalde - Hörstel**

## **Dettagli dei servizi**

### **Gebäudeausstattung:**

- Außenwände: Massives Mauerwerk mit Kalksandsteinen
- Außenfassade: Verblendermauerwerk
- Dachform: Satteldach Konstruktion
- Dacheindeckung: beschichtete Tondachziegel
- Rinnen und Fallrohre aus Kupfer
- Einfache Dämmung vorhanden nach ca. 1995

### **Sanitär-/ Elektro- und Heizungstechnik:**

- Austausch Warmwasser-Boiler BJ. 2020
- Solaranlage für Warmwasseraufbereitung
- Fußbodenheizung und Radiatoren-Heizkörper
- Elektrotechnik und Schaltschrank, BJ. 1999
- Zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe vorhanden
- Glasfaser und Kabelanschluss vorhanden
- Hochwertige Kaminanlage

### **Fenster, Türen und Innenausstattung:**

- Doppelverglaste Fenster (teilweise erneuert: 1999 & 2008)
- Isolierglasfenster Holz (innen)
- Isolierglasfenster Aluminium (außen)
- Kastenfenster vorhanden
- Rollläden manuell und teilweise elektrisch
- Massivholztüren
- Bodenbeläge: Fliesen, Laminat, Desingparkett
- Bodenbeläge im EG erneuert (Desingboden Bj.2022)
- Laminatboden im DG
- Treppenanlage aufgearbeitet ( Bj.2015)

### **Stellplätze und Gartenanlage:**

- zwei Freiplätze
- Einzelgarage mit Satteldach
- Gartenbereich

**Codice oggetto: 26159004 - 48477 Hörstel / Dreierwalde - Hörstel**

## **Tutto sulla posizione**

Die Immobilie befindet sich im Ortsteil Dreierwalde, einem besonders charmanten und gewachsenen Stadtteil der Stadt Hörstel. Die Umgebung verbindet auf angenehme Weise dörfliche Ruhe mit einer gut entwickelten Infrastruktur und bietet damit ein Wohnumfeld, das sowohl naturnah als auch alltagstauglich ist. Mit rund 21.000 Einwohnern bewahrt sich Hörstel eine überschaubare Größe und ein starkes Gemeinschaftsgefühl, das von vielen Bewohnern besonders geschätzt wird.

Dreierwalde selbst gilt als einer der traditionsreichsten und gleichzeitig lebenswertesten Ortsteile der Stadt. Geprägt von einer aktiven Dorfgemeinschaft, gepflegten Wohnstrukturen und einer naturnahen Umgebung entsteht hier ein Wohngefühl, das durch Ruhe, Sicherheit und ein harmonisches Miteinander geprägt ist. Die Nähe zur Natur, zahlreiche Rad- und Spazierwege sowie die reizvolle Landschaft des nördlichen Münsterlandes schaffen einen hohen Freizeit- und Erholungswert direkt vor der Haustür.

Gleichzeitig profitieren Bewohner von einer guten Anbindung an die umliegenden Städte und regionalen Verkehrsachsen. Die benachbarte Stadt Rheine ist in kurzer Zeit erreichbar und bietet eine vielfältige Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie sowie kulturellen Angeboten. Damit verbindet der Standort auf ideale Weise ruhiges Wohnen im Grünen mit der Nähe zu urbanen Strukturen.

Auch für Familien bietet Dreierwalde ein besonders attraktives Umfeld. Bildungseinrichtungen wie der Kindergarten St. Anna sowie die katholische Grundschule St. Anna befinden sich in angenehmer Nähe und sind teilweise fußläufig erreichbar. Ergänzt wird dies durch eine gute medizinische Versorgung, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie vielfältige Sport- und Freizeitangebote.

Insgesamt vereint der Standort eine naturnahe und ruhige Wohnlage mit einer sehr guten Infrastruktur und einer gewachsenen Nachbarschaft. Dreierwalde steht damit exemplarisch für die hohe Lebensqualität, die das Wohnen in Hörstel auszeichnet – ein Ort, der sowohl Familien als auch Ruhesuchenden ein dauerhaft attraktives Zuhause bietet.

**Codice oggetto: 26159004 - 48477 Hörstel / Dreierwalde - Hörstel**

## **Ulteriori informazioni**

**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.

**Codice oggetto: 26159004 - 48477 Hörstel / Dreierwalde - Hörstel**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Michael Knieper**

---

**Marktstraße 20, 48431 Rheine**

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

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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