

Burgsteinfurt - steinfurt

Familienglück in Burgsteinfurt – Einfamilienhaus mit eingefriedetem Garten und mehr

Codice oggetto: 26150030



PREZZO D'ACQUISTO: 375.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 125 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 514 m²

Codice oggetto: 26150030 - 48565 Burgsteinfurt - steinfurt

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

Codice oggetto: 26150030 - 48565 Burgsteinfurt - steinfurt

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26150030
Superficie netta	ca. 125 m ²
Tipologia tetto	a falde spezzate
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1987
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	375.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 90 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 26150030 - 48565 Burgsteinfurt - steinfurt

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	05.03.2025
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	148.90 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1987

Codice oggetto: 26150030 - 48565 Burgsteinfurt - steinfurt

La proprietà



Codice oggetto: 26150030 - 48565 Burgsteinfurt - steinfurt

La proprietà



Codice oggetto: 26150030 - 48565 Burgsteinfurt - steinfurt

La proprietà



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



Codice oggetto: 26150030 - 48565 Burgsteinfurt - steinfurt

La proprietà



Codice oggetto: 26150030 - 48565 Burgsteinfurt - steinfurt

La proprietà



Codice oggetto: 26150030 - 48565 Burgsteinfurt - steinfurt

La proprietà





VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Codice oggetto: 26150030 - 48565 Burgsteinfurt - steinfurt

Una prima impressione

Mit einer Wohnfläche von ca. 125 m² und einem ca. 514 m² großen Grundstück bietet dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1987 viel Platz und eine angenehme Raumaufteilung. Der gepflegte Gesamtzustand, die hellen Wohnräume und der schöne Garten machen die Immobilie zu einem attraktiven Zuhause für Paare oder Familien.

Das Raumangebot umfasst insgesamt vier Zimmer, darunter drei Schlafzimmer und einen großzügigen Wohn- und Essbereich. Hinzu kommen ein Tageslichtbad, ein separates Gäste-WC sowie zusätzliche Nutzflächen im Keller.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie eine geräumige Diele, von der aus Sie in den Wohnbereich gelangen. Die Treppe mit Marmorstufen und schmiedeeisernem Geländer setzt dabei einen klassischen Akzent. Im Wohn- und Esszimmer sorgen große Fensterflächen für viel natürliches Licht und einen schönen Blick in den Garten. Parkettboden und Kachelofen verleihen dem Raum eine warme und gemütliche Atmosphäre. Gleichzeitig steht ausreichend Platz für einen großzügigen Wohnbereich und einen separaten Essplatz zur Verfügung. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den Garten.

Eine Etage höher befinden sich die Schlafräume. Das Hauptschlafzimmer verfügt über praktische Einbauschränke und bietet damit zusätzlichen Stauraum. Die weiteren Räume können je nach Bedarf als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Arbeitsbereich genutzt werden.

Für zusätzlichen Wohnkomfort sorgt das Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche. Das vorhandene Fenster ermöglicht eine natürliche Belichtung und Belüftung. Ergänzt wird die Ausstattung durch ein separates Gäste-WC im Erdgeschoss.

Auch das Untergeschoss bietet weitere Nutzungsmöglichkeiten. Mehrere Kellerräume stehen beispielsweise als Lager-, Hobby- oder Werkbereiche zur Verfügung. Durch die vorhandenen Fenster verfügen die Räume teilweise über Tageslicht und lassen sich entsprechend den persönlichen Bedürfnissen vielseitig nutzen.

Besonders ansprechend präsentiert sich der gepflegte Garten mit seiner großzügigen Rasenfläche. Hecken und Sträucher sorgen für eine geschützte und private Atmosphäre. Die direkt an den Wohnbereich angrenzende Terrasse bietet ausreichend Platz für Gartenmöbel und lädt zu gemeinsamen Mahlzeiten, Grillabenden oder entspannten Stunden im Freien ein.

Für die Unterbringung eines Fahrzeugs steht eine Garage zur Verfügung.

Abgerundet wird das Gesamtbild durch die solide Bauweise, das großzügige Grundstück und die vielseitig nutzbaren Räumlichkeiten. Damit bietet das Haus eine gute Grundlage, um es nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten und zu einem langfristigen Zuhause zu machen.

Wer ein klassisches Einfamilienhaus mit ausreichend Platz, einem schönen Garten und einer funktionalen Raumaufteilung sucht, findet hier eine interessante Immobilie. Bei einer persönlichen Besichtigung können Sie sich selbst von den Vorzügen und Möglichkeiten des Hauses überzeugen.

Codice oggetto: 26150030 - 48565 Burgsteinfurt - steinfurt

Dettagli dei servizi

Gebäudeausstattung:

- Massives Einfamilienhaus, Bj. 1986
 - Vollunterkellert
 - Streifenfundament
 - Außenwände KG: KS Mauerwerk (36,5 cm & 17,5 cm bzw, 24 cm / 11,5 cm)
 - Außenwände EG: zweischüriges KS Mauerwerk (24 cm) Kerndämmung (7 cm), Verblendung (11,5 cm)
 - Wände DG: Cirocoporit (11,5 cm)
 - Böden/ Decken KG: Granulatasche, (15 cm) PE Folie, Stahlbeton (15 cm), Zementestrich (4 cm)
 - Böden/ Decke EG: Stahlbeton (15 cm), Tritt- & Wärmedämmung (6 cm), Zementestrich (6 cm)
 - Böden/ Decke DG: Stahlbeton (15 cm), Tritt- & Wärmedämmung (6 cm), Zementestrich (5 cm)
 - Dach: 45° Satteldach mit Krüppelwalm, Frankfurter Pfanne
 - Dachaufbau: Rigips (12,5 cm) Sparren, Mineralwolle (120 mm), Delta Folie, Koterlattung, Pfannen
 - Treppen: Typengeprüfte untermauerte Fertigtreppe
 - Gepflegter Gesamtzustand
- ### Sanitär-, Elektro- und Heizungstechnik:
- Gas-Zentralheizung, Bj. 2023
 - Kachelofen
 - Leitungssysteme und Hauselektrik entsprechend Baujahr

Fenster, Türen und Innenausstattung:

- Kunststofffenster mit Doppelverglasung und innenliegenden Sprossen (weiß?)
- Türen: Mahagoni Holztüren in Stahlzagen
- Bodenbeläge: Parkett, Fliesen, Granit, Natursteinböden und Teppich
- Innenausstattung im gepflegtem Zustand
- Einbauschränke vorhanden

Garage, Stellplätze und Garten:

- Garage
- Eingefriedeter Garten
- Terrasse mit Südausrichtung

Codice oggetto: 26150030 - 48565 Burgsteinfurt - steinfurt

Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage von Burgsteinfurt. Gepflegte Ein- und Zweifamilienhäuser, verkehrsberuhigte Straßen und eine angenehme Nachbarschaft prägen das Umfeld und machen die Lage besonders für Familien und Eigennutzer attraktiv.

Kindergärten, Schulen, Spielplätze sowie verschiedene Freizeit- und Sportangebote befinden sich in gut erreichbarer Entfernung. Auch die historische Innenstadt von Burgsteinfurt mit Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Ärzten und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs ist schnell erreichbar.

Einen hohen Freizeitwert bietet der nahegelegene Bagno-Park mit seinen weitläufigen Grünflächen und Spazierwegen. Zahlreiche Rad- und Wanderwege sowie ein vielseitiges Sport- und Vereinsangebot ergänzen die Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung.

Der Bahnhof Burgsteinfurt bietet regelmäßige Verbindungen unter anderem in Richtung Münster, Gronau und Enschede. Auch mit dem Bus oder dem Auto sind die umliegenden Städte und Wirtschaftsstandorte gut erreichbar.

Insgesamt verbindet die Lage ruhiges und familienfreundliches Wohnen mit kurzen Wegen, einer guten Infrastruktur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten.

Codice oggetto: 26150030 - 48565 Burgsteinfurt - steinfurt

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: 26150030 - 48565 Burgsteinfurt - steinfurt

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com