

Steinfurt – steinfurt

# Studentenzimmer vermieten oder mit der Großfamilie wohnen - zentrales Denkmal in Burgsteinfurt

Número da propriedade: 22150055



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

PREÇO DE COMPRA: 275.000 EUR • ÁREA: ca. 240 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 11 • ÁREA DO TERRENO: 199 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 22150055 - 48565 Steinfurt – steinfurt

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 22150055 - 48565 Steinfurt – steinfurt

## Numa vista geral

Número da propriedade	22150055	Preço de compra	275.000 EUR
Área	ca. 240 m <sup>2</sup>	Natureza	
Forma do telhado	Telhado de quatro abas	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Disponibilidade	consoante marcação de visita	Tipo de construção	Sólido
Quartos	11	Área útil	ca. 0 m <sup>2</sup>
Quartos	7	Móveis	WC de hóspedes, Lareira, Cozinha embutida, Varanda
Casas de banho	2		
Ano de construção	1513		

Número da propriedade: 22150055 - 48565 Steinfurt – steinfurt

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	GAS	Procura final de energia	154.90 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	12.05.2032	Classificação energética	E
Aquecimento	Gás		

Número da propriedade: 22150055 - 48565 Steinfurt – steinfurt

## O imóvel



Número da propriedade: 22150055 - 48565 Steinfurt – steinfurt

## O imóvel



**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)

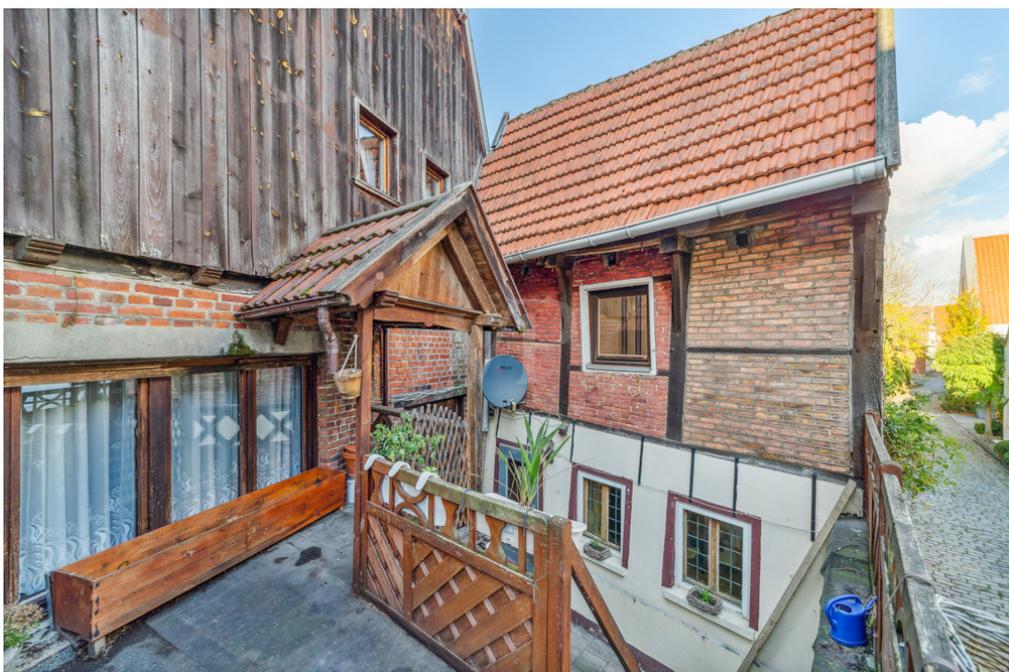
Número da propriedade: 22150055 - 48565 Steinfurt – steinfurt

## O imóvel



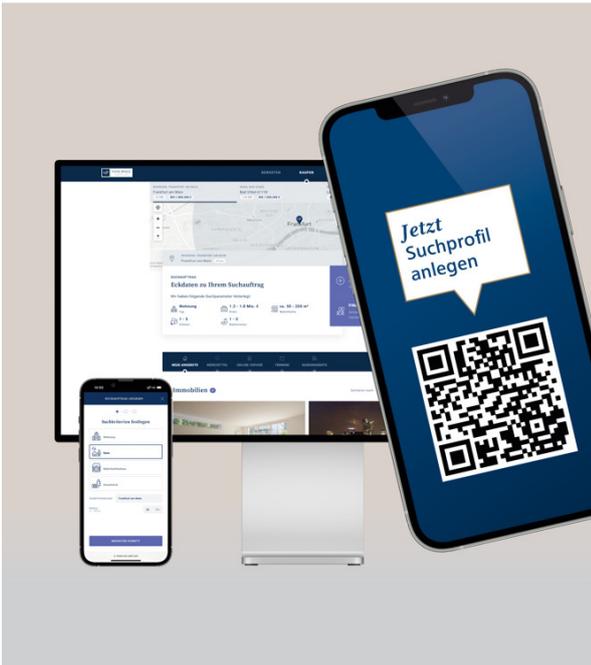
Número da propriedade: 22150055 - 48565 Steinfurt – steinfurt

## O imóvel



Número da propriedade: 22150055 - 48565 Steinfurt – steinfurt

## O imóvel



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Número da propriedade: 22150055 - 48565 Steinfurt – steinfurt

## O imóvel



Número da propriedade: 22150055 - 48565 Steinfurt – steinfurt

## O imóvel



Número da propriedade: 22150055 - 48565 Steinfurt – steinfurt

## O imóvel



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

Número da propriedade: 22150055 - 48565 Steinfurt – steinfurt

## Uma primeira impressão

Wir freuen uns Ihnen dieses denkmalgeschützte Zweifamilienhaus im Stadtkern von Burgsteinfurt vorstellen zu dürfen. Nutzen Sie diese Immobilie individuell als Kapitalanlage um Studentenzimmer oder Monteurs Wohnungen zu generieren oder finden Sie hier Ihren Platz für sich und die große Familie. Das Denkmalgeschützte Zweifamilienhaus stammt aus dem Ursprungsbaujahr von 1513 und wurde stetig erweitert, angebaut und 1982 umfassend kernsaniert. Die Immobilie verfügt über eine Wohnfläche von ca. 240,00 m<sup>2</sup>, 11 Zimmern und wurde auf einem ca. 199,00 m<sup>2</sup> großem Grundstück errichtet. Durch die Zimmeranzahl, Aufteilung und zentrale Lage der Immobilie ist diese besonders interessant um hier ein Studentenwohnheim zu errichten und eine Zimmer Vermietung anzubieten. Die Immobilie ist aktuell aufgeteilt in zwei Wohneinheiten, welche sich leicht auch wieder zu einer Einheit umfunktionieren lassen würden. Im Herzen der Immobilie würde Ihnen dann ein Aufenthaltsraum/ Wohnzimmer, der gesamten Immobilie, mit Kaminofen im historischem Charme zur Verfügung stehen. Die Einliegerwohnung betreten Sie über den Haupteingang der Immobilie und finden hier eine kleine Diele, und den Flur, welcher Sie in alle Räumlichkeiten der Einliegerwohnung führt. Außerdem verfügt die Einliegerwohnung über eine Küche mit angrenzendem Esszimmer, ein Badezimmer, sowie das Wohnzimmer mit Ausgang zum Schlafzimmer. Beim Ausgang zum Schlafzimmer haben Sie die Möglichkeit diverse Kleinigkeiten, durch die zwei anliegenden Abstellräume, zu verstauen. Die Hauptwohnung bestehend aus einem kleinen Flur, eine angrenzende Küche, das Gäste-WC und dem Wohn- & Essbereich, finden Sie im hinteren Teil der Immobilie. Vom Wohn- & Essbereich haben Sie die Möglichkeit, das auf der rechten Seite liegende Schlafzimmer mit direktem Blick auf das Wasserschloss über eine kleine Treppe zu betreten. Auch hier wurde beim Treppenbereich ein Abstellraum integriert. Über eine weitere Treppenanlage im Wohn- & Essbereich gelangen Sie ins Obergeschoss der Immobilie. Im Obergeschoss stehen Ihnen vier Schlafzimmer, ein Badezimmer, sowie ein Essbereich und eine kleine Pantry zur Verfügung. Ebenfalls finden Sie hier einen weiteren Treppenaufgang ins Dachgeschoss, wo Sie ebenfalls ein weiterer Schlafbereich mit Ankleide empfängt. Durch das Ausbaupotenzial des Dachgeschosses, können Sie zusätzlichen Wohnraum schaffen. Hier könnte ein weiteres Badezimmer und auch Schlafräume entstehen, die entsprechenden Vorarbeiten wurden bereits getätigt. Laut mündlicher Aussage des Bauamtes der Stadt Steinfurt wurde dieses Vorhaben befürwortet. Gerne helfen wir hier auch bei der Konkretisierung durch eine Bauvoranfrage. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Kontaktieren Sie uns gern um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

Número da propriedade: 22150055 - 48565 Steinfurt – steinfurt

## Detalhes do equipamento

### Gebäudeausstattung:

- Holzständerwerk Konstruktion
- Fachwerkbau
- Ursprungsbaujahr ca. 1513 mit mehreren Anbauten
- 1908 wurde der Fachwerkbau mit einer massiven Backsteinfassade versehen
- 1982 Dämmung Außenwände mit Perl Gips
- 1998 Ausbau des Ober- & Dachgeschosses
- Mansarddach und Satteldachkonstruktion
- 2011 wurde die Frontseite neu verfugt & die Eichenbalken erneuert
- Drainage vor der Frontansicht
- Holzfenster aus 1982
- Thermopenfenster
- Betondachsteine
- Dachdämmung aus 1982

### Innenausstattung:

- Als Bodenbeläge wurden in der Einliegerwohnung Fliesen, Vinyllaminat und PVC ausgewählt.
- Als Bodenbeläge in der Hauptwohnung wurden Fliesen, Vinyllaminat und Teppich ausgewählt
- Die Bäder wurden 1982 & 2002 erneuert, raumhochgefließt und verfügen in der Einliegerwohnung über eine Badewanne und Dusche und im Haupthaus über eine Dusche
- Gäste-WC vorhanden
- Jede Einheit verfügt über eine Einbauküche
- Ursprüngliche Deckenhöhe von 3,50m auf 3,20 abgehängen
- Aufwendige Kaminanlage aus ca. 1600, Seitenstücke aus Hermen Pilaster mit Verzierungen von Herme und Karyatide, auf den Pilaster befinden sich ebenfalls eine Löwenmaske und ein Diamantquader
- Einbauschränke/ Abstellräume unter den Treppen

### Technik/ Garten:

- Kabelanschluss & SAT-Anlage
- Die Hauselektrik wurde 1982 erneuert
- Alle Leitungen & Anschlüsse sind aus Kupfer und aus dem Jahr 1982
- Kippsicherung
- Gas-Zentralheizung aus 2012
- Die Immobilie verfügt über zwei Abstellbereiche und einem darauf liegenden Balkon

Número da propriedade: 22150055 - 48565 Steinfurt – steinfurt

## Tudo sobre a localização

In der Kreisstadt Steinfurt, die auch als Hochschulstadt gilt, beheimatet zusammen mit den Stadtteil Burgsteinfurt etwa 35.000 Einwohner und zählt dank den vielfältigen Möglichkeiten zu den begehrtesten Wohnorten im gesamten Kreis. Sie ist auch Teil der EUREGIO. Bei der EUREGIO handelt es sich um einen Verbund von etwa 130 deutschen und niederländischen Städten, Gemeinden und Kreisen, die den Wohlstand der Bürger erstreben. Steinfurt erreicht man schienenmäßig, über die Landstraße L 510 und die Bundesstraße B 54. Durch die Bundesstraße gelangt man zügig auf die Autobahnen A 31 und A 1. Angehende Akademiker finden hier optimale Voraussetzungen fürs Lernen und haben dank der Vielfalt an Freizeitangeboten etliche Möglichkeiten nach langen und harten Unitagen auszuspannen. Die Immobilie befindet sich in direkter Innenstadt Lage von Burgsteinfurt. Sie erreichen diverse Bildungseinrichtungen fußläufig, sowie auch die ärztliche Versorgung. Dinge des täglichen Bedarfes befinden sich in einem Umkreis von ca. 500 Metern und sind somit auch Problemlos mit dem Fahrrad zu erreichen. Durch die direkte Nähe zum Wasserschloss Burgsteinfurt lässt der Standort dieser Immobilie alle Herzen der Geschichtsliebhaber höherschlagen. Die schönen Gassen auf der Rückseite der Immobilie unterstreichen den historischen Flair und leiten Sie auf direktem Wege zum Wasserschloss.

Número da propriedade: 22150055 - 48565 Steinfurt – steinfurt

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.5.2032. Endenergiebedarf beträgt 154.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1513. Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

Número da propriedade: 22150055 - 48565 Steinfurt – steinfurt

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)