

Hörstel / Riesenbeck – Hörstel

# Waldnähe- DHH in besonderer Lage von Hörstel

Objektnummer: 23159002



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

KAUFPREIS: 179.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 88 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 614 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23159002 - 48477 Hörstel / Riesenbeck – Hörstel

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23159002 - 48477 Hörstel / Riesenbeck – Hörstel

## Auf einen Blick

Objektnummer	23159002
Wohnfläche	ca. 88 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1955
Stellplatz	1 x Carport

Kaufpreis	179.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 23159002 - 48477 Hörstel / Riesenbeck – Hörstel

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Energieausweis gültig bis	13.05.2034	Endenergiebedarf	291.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Befuerung	Gas	Energie- Effizienzklasse	H

Objektnummer: 23159002 - 48477 Hörstel / Riesenbeck – Hörstel

## Die Immobilie



Objektnummer: 23159002 - 48477 Hörstel / Riesenbeck – Hörstel

## Die 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)

Objektnummer: 23159002 - 48477 Hörstel / Riesenbeck – Hörstel

## Die Immobilie



Objektnummer: 23159002 - 48477 Hörstel / Riesenbeck – Hörstel

## Die Immobilie



Objektnummer: 23159002 - 48477 Hörstel / Riesenbeck – Hörstel

## Die Immobilie



Objektnummer: 23159002 - 48477 Hörstel / Riesenbeck – Hörstel

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Objektnummer: 23159002 - 48477 Hörstel / Riesenbeck – Hörstel

## Die Immobilie



Objektnummer: 23159002 - 48477 Hörstel / Riesenbeck – Hörstel

## Die Immobilie



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)

Objektnummer: 23159002 - 48477 Hörstel / Riesenbeck – Hörstel

## Ein erster Eindruck

Freuen Sie sich auf eine ganz besondere Lage! Diese Doppelhaushälfte mit dem Ursprungsbaujahr 1955 beeindruckt bereits bei Einfahrt mit der außergewöhnlichen Großzügigkeit des Vorgartens. Die leichte Hanglage verstärkt die traumhafte Ansiedlung an die Waldnähe, so dass die Immobilie von Grün umrahmt ist. Es gibt zwei Möglichkeiten auf das vordere Grundstück zu gelangen. Einmal über die obere Hauptstraße wo eine Treppe zum Hauseingang führt sowie die direkte Auffahrt von der Nebenstraße zu dem Carport. So laufen Sie an dem Geräte- als auch Waschschuppen vorbei. Der Hauptgarten kann über einen schmalen und kurzen Gehweg an den anderen Gebäuden entlang erreicht werden. Bitte schauen Sie sich hierzu gern den Lageplan näher an. Die Gesamtgrundstücksfläche von 614 m<sup>2</sup> ist auf etwa 396 m<sup>2</sup> für den vorderen Hofbereich und 218 m<sup>2</sup> für den hinteren Garten im Grundbuch festgelegt. Die Aufteilung der 88 m<sup>3</sup> Wohnfläche bietet sich ideal für ein Paar an, welches sich gern in einer ruhigen Lage niederlassen möchte. Im Erdgeschoss befindet sich zur rechten Hand das Wohn- und Esszimmer und die Küche. Durch die offen gestalteten Räume und dem natürlichen Tageslicht entsteht hier eine gemütliche Wohnatmosphäre. Die Küchenblöcke wurden 2021 neu eingebaut und auf angenehme Höhe geplant. Qualitative und langlebige Elektrogeräte wie eine Berbel- Dunstabzugshaube sowie der Miele Backofen werten die Küche auf. Das Bad wurde 2020 modernisiert und den altersgerechten Ansprüchen angepasst. Eine zweite Tür ermöglicht den Zugang zu dem Keller. Die Holzterasse führt in das Dachgeschoss mit Flurbereich. Hier verteilen sich ein kleiner Schlaf- oder Abstellraum sowie zwei Schlafzimmer bzw. ein Durchgangsräum. Im Teilkeller ist die Heizungsanlage untergebracht, ein weiterer Raum hält Abstellfläche bereit. Im Nebengebäude hat man die Möglichkeit Fahrräder oder Gartengeräte unterzubringen. Die Eigentümerin hat in dem zweiten Raum die Waschmaschine stehen und trocknet zugegen ihre Wäsche. Am Carport steht eine Wallbox zur Verfügung und als zusätzliches technisches Highlight wurde eine Solaranlage für die Warmwasseraufbereitung an die neue Heizung von 2020 kombiniert. Überzeugen Sie sich bei der nächsten Besichtigung selbst von dem Potential sowie dem Charme der Doppelhaushälfte und lassen Sie sich auch von der wunderbaren Lage in den Bann ziehen. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Wir freuen uns auf Ihren Kontakt.

Objektnummer: 23159002 - 48477 Hörstel / Riesenbeck – Hörstel

## Ausstattung und Details

### Gebäudeausstattung:

- massives, ein-/ zweischaliges Kalksandsteinmauerwerk
- Putzfassade
- massive Stahlbetondecken im Keller und Erdgeschoss
- Satteldachkonstruktion mit Tondachziegeln
- Rinnen und Fallrohre aus Zink
- Betontreppe in den Keller, Holztreppe in das Dachgeschoss
- Teilkeller

### Sanitär-/ Elektro- und Heizungstechnik:

- Gasbrennwertanlage, Bj. 2020 als Zentralheizungssystem (für das EG)
- Heizkörper im EG und Radiatoren im DG
- Elektrotechnik und Schaltschrank aus dem Ursprungsbaupjahr
- Solaranlage Bj. 2020
- Glasfaseranschluss vorhanden
- Kabelanschluss vorhanden
- Badezimmer Bj. 2020

### Fenster, Türen und Innenausstattung:

- Kunststofffenster mit Doppelverglasung
- Holzfenster mit Doppelverglasung
- elektrische Rollläden im EG
- manuelle Rollläden im DG
- Bodenbeläge: Fliesen, Teppich
- Einbauküche Bj. 2021 mit hochwertigen E-Geräten

### Stellplätze und Gartenanlage:

- Carport mit Wallbox
- liebevoll angelegter Vorgarten
- pflegeleichter, eingefriedeter Hauptgarten
- massiv gebauter Geräte- sowie Waschschruppen

**Objektnummer: 23159002 - 48477 Hörstel / Riesenbeck – Hörstel**

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in dem Stadtteil Riesenbeck in wunderschöner Waldnähe. In der näheren Umgebung gibt es beispielsweise eine Grundschule, mehrere Kindergärten sowie eine Gesamtschule. Weitere Schulformen findet man in Rheine, etwa 10-15 Minuten Autofahrt entfernt. Die Nahversorgung als auch die ärztliche Betreuung ist ebenfalls gegeben. Den Supermarkt Combi und den Drogeriemarkt Rossmann erreicht man in etwa 3-6 Fahrminuten. 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 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. Die Gemeinden sind ideale Anziehungsorte für Naturliebhaber, da 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 tolle Restaurants erhöhen die Wohnqualität. Ein weiteres Highlight der Stadt ist die beliebte Reitveranstaltung Riesenbeck International.

Objektnummer: 23159002 - 48477 Hörstel / Riesenbeck – Hörstel

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 291.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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.

Objektnummer: 23159002 - 48477 Hörstel / Riesenbeck – Hörstel

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)