

Steinfurt – steinfurt

Historisches, denkmalgeschütztes Zweifamilienhaus mit vielen Möglichkeiten!

????????? ??????????: 22150055



www.von-poll.com

???? ??????: 200.000 EUR • ??????????: ca. 240 m² • ?????????: 11 • ?????? ????: 199 m²

???????? ??????????: 22150055 - 48565 Steinfurt – steinfurt

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

???????? ??????????: 22150055 - 48565 Steinfurt – steinfurt

?? ??? ??????

???????? ??????????	22150055	????? ???????	200.000 EUR
????????????	ca. 240 m ²	??????	
????? ???????	????????????? ??????	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????		
?????????	11		
????????????? ??? ????????????	7	????????? ??????????????	?????????
????????????	2	???????????????????????	ca. 0 m ²
????? ??????????????	1513	??????	WC ??????????????, ?????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 22150055 - 48565 Steinfurt – steinfurt

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	BEDARF
???????????		???????????	
????? ????????????	??????	????????? ???????	154.90 kWh/m²a
??????????????	12.05.2032	??????????????	
??????????????????		?????????????	E
????????? ???		??????????????	
????? ????????????	??????	???????????	

???????? ??????????: 22150055 - 48565 Steinfurt – steinfurt

?? ?????????



???????? ??????????: 22150055 - 48565 Steinfurt – steinfurt

?? ?????????



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

???????? ??????????: 22150055 - 48565 Steinfurt – steinfurt

?? ?????????



???????? ??????????: 22150055 - 48565 Steinfurt – steinfurt

?? ?????????



???????? ??????????: 22150055 - 48565 Steinfurt – steinfurt

?? ?????????



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



???????? ??????????: 22150055 - 48565 Steinfurt – steinfurt

?? ?????????



???????? ??????????: 22150055 - 48565 Steinfurt – steinfurt

?? ?????????



???????? ??????????: 22150055 - 48565 Steinfurt – steinfurt

?? ?????????



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

??????? ???????: 22150055 - 48565 Steinfurt – steinfurt

??? ?????? ???????????

Wir freuen uns Ihnen dieses denkmalgeschützte Zweifamilienhaus im Stadtkern von Burgsteinfurt vorstellen zu dürfen. 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 m², 11 Zimmern und wurde auf einem ca. 199,00 m² großem Grundstück errichtet. 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. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Kontaktieren Sie uns gern um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

???????? ??????????: 22150055 - 48565 Steinfurt – steinfurt

????????????????? ??? ??????????

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, Vinylaminat und PVC ausgewählt.
- Als Bodenbeläge in der Hauptwohnung wurden Fliesen, Vinylaminat und Teppich ausgewählt
- Die Bäder wurden 1982 & 2002 erneuert, raumhochgefliest 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

??????? ???????: 22150055 - 48565 Steinfurt – steinfurt

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ?????????: 22150055 - 48565 Steinfurt – steinfurt

????? ???????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.5.2032. Endenergiebedarf beträgt 154.90 kwh/(m²*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.

???????? ??????????: 22150055 - 48565 Steinfurt – steinfurt

?????????????? ???????????????????

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

Michael Knieper

Marktstraße 20 Rheine
E-Mail: rheine@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com