

Neuenkirchen

# Fachwerk trifft moderne - Stilvolles Wohnen in Seenähe und ein Garten mit idyllischem Flair!

Objektnummer: 25150004



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

KAUFPREIS: 479.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 124 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 539 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25150004 - 48485 Neuenkirchen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25150004 - 48485 Neuenkirchen

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25150004                  |
| Wohnfläche   | ca. 124 m²                |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 3                         |
| Schlafzimmer | 1                         |
| Badezimmer   | 1                         |
| Baujahr      | 1999                      |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 479.000 EUR                                                               |
| Haus                       | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2023                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 47 m²                                                                 |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche                     |

Objektnummer: 25150004 - 48485 Neuenkirchen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |                |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | Gas             | Endenergieverbrauch         | 104.70 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 12.01.2035      | Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Befuerung                  | Gas             | Baujahr laut Energieausweis | 1999           |

Objektnummer: 25150004 - 48485 Neuenkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25150004 - 48485 Neuenkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25150004 - 48485 Neuenkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25150004 - 48485 Neuenkirchen

## Die Immobilie

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)



Objektnummer: 25150004 - 48485 Neuenkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25150004 - 48485 Neuenkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25150004 - 48485 Neuenkirchen

## Die Immobilie



**Erfahren Sie hier  
den Wert  
Ihrer Immobilie.**

**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: 25150004 - 48485 Neuenkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25150004 - 48485 Neuenkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25150004 - 48485 Neuenkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25150004 - 48485 Neuenkirchen

## Die Immobilie



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



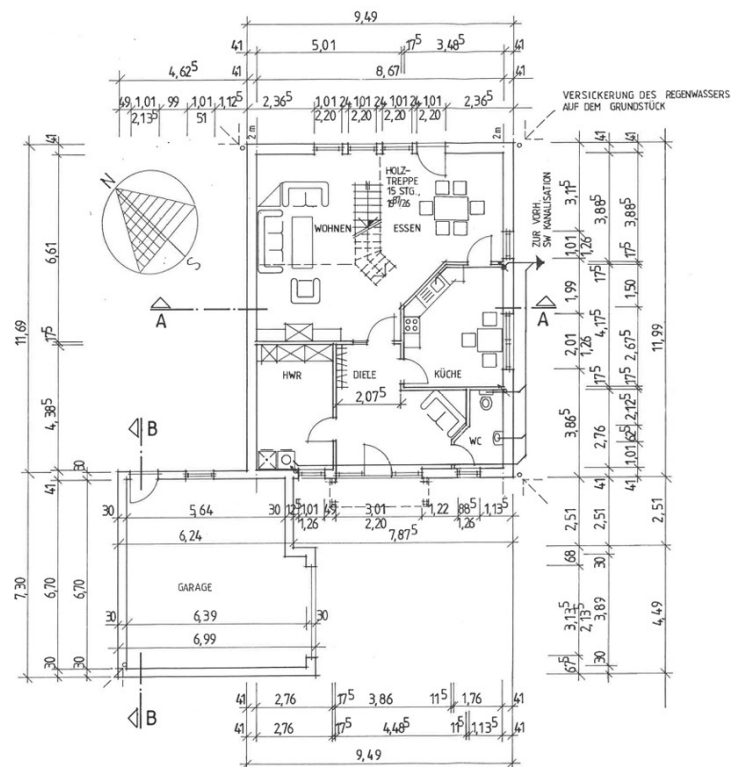
Objektnummer: 25150004 - 48485 Neuenkirchen

## Die Immobilie

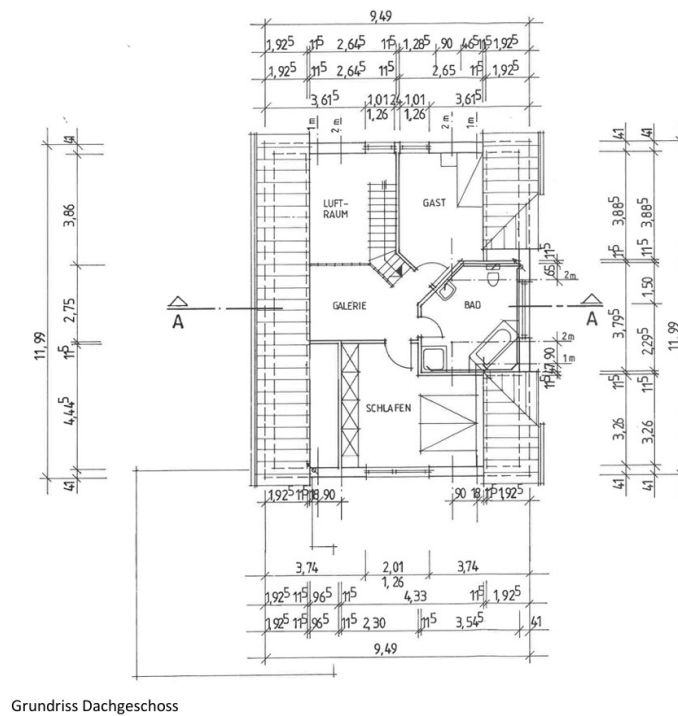


Objektnummer: 25150004 - 48485 Neuenkirchen

## Grundrisse



Grundriss Erdgeschoss



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25150004 - 48485 Neuenkirchen

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause: Dieses stilvolle Einfamilienhaus vereint traditionelle Baukunst mit moderner Wohnqualität und liebevollen Details zu einem einzigartigen Eigenheim. Nur wenige Gehminuten vom idyllischen Offlumer See entfernt, liegt es am Rande eines ruhigen Wohngebiets – und bietet absolute Privatsphäre.

Auf einem 536?m<sup>2</sup> großen Grundstück wurde das Haus im Jahre 1999 erbaut und 2019 sowie 2023 umfassend modernisiert. Heute präsentiert es sich in einem erstklassigen Zustand, der den Ansprüchen zeitgemäßen Wohnens voll und ganz gerecht wird. Die Wohnfläche von rund 124?m<sup>2</sup> verteilt sich auf ein durchdachtes Raumkonzept, das sowohl Funktionalität als auch stilvolle Gestaltung vereint.

Bereits beim Betreten offenbart sich der besondere Charme dieses Hauses. Die charakteristische Holzbalkendecke, die sich harmonisch durch die Räume zieht, schafft eine warme und einladende Atmosphäre.

Der Eingangsbereich führt rechterhand in das Gäste-WC und linkerhand in den Hauswirtschafts- bzw. Technikraum, der über eine praktische, bodengleiche Dusche verfügt.

Weiter gelangen Sie in die moderne Küche, die mit hochwertiger Ausstattung und einem Zusammenspiel aus Design und Alltagstauglichkeit überzeugt. Sie öffnet sich zum Herzstück des Hauses: dem einladenden Wohn- und Essbereich. Dieser besticht durch eine beeindruckende Galerie und einer großen Fensterfront, die den Zugang zum Wintergarten ermöglicht und für ein freundliches Ambiente sorgt. Die elegante Wendeltreppe fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und ist das architektonische Highlight des Raumes. Sie verbindet das Erdgeschoss mit dem Dachgeschoss. Dort setzt sich die stilvolle Gestaltung fort: Die Galerie bietet neben einem weiteren Raum vielfältige Möglichkeiten. Auf dieser Etage befindet sich ebenfalls das gemütliche Schlafzimmer. Direkt daneben liegt das exklusive Tageslichtbad, das 2023 hochwertig modernisiert wurde. Ausgestattet mit einem schwebenden Waschtisch, schwarzen Armaturen, indirekter Beleuchtung und großzügigen Ablageflächen, verbindet es Modernität mit ästhetischem Design.

Diese besondere Wohnqualität spiegelt sich auch im Außenbereich wider: Der 2020 liebevoll angelegte japanische Moosgarten mit einem Teich, der bei Bedarf problemlos zurückgebaut werden kann, schafft eine ruhige Oase. Sichtschutz und Einfriedung garantieren angenehme Privatsphäre. Der angrenzende Wintergarten lässt sich vollständig öffnen und bietet mit elektrischer Markise und Infrarotheizstrahler einen

hervorragenden Rückzugsort – perfekt für alle Jahreszeiten.

Ein Auto kann sicher in der geräumigen Garage mit elektrischem Tor und Wallbox abgestellt werden. Zudem stehen zwei Außenstellplätze für weitere Fahrzeuge zur Verfügung, während Fahrräder und Gartengeräte im angrenzenden Schuppen verstaut werden können.

Neben dem durchdachten Raumkonzept und der Gartenplanung wurde auch die Nachhaltigkeit berücksichtigt: 2022 wurde die PV-Anlage mit 13,365 kWp und einem 5-kW-Speicher installiert, wodurch das Haus besonders energieeffizient und zukunftssicher ist.

Dank seiner einzigartigen Architektur, den hochwertigen Materialien und der liebevollen Gestaltung von Haus und Garten bietet dieses Fachwerkhaus ein ideales Zuhause. Die ruhige Lage, der besondere Garten sowie die Grundrissplanung machen es zu einem perfekten Rückzugsort.

Lassen Sie sich dieses architektonische Schmuckstück nicht entgehen – kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder eine Besichtigung vor Ort.

Objektnummer: 25150004 - 48485 Neuenkirchen

## Ausstattung und Details

### Gebäudeausstattung:

- Fundament: Stampfbeton
- Außenwände: Kalksandstein
- Außenwandverkleidung: Verblender (unterschiedlich gemustert)
- Trennwände: Kalksandstein, Leichtbeton
- Decke: Stahlbetonfertigteile, Holzbalkenlage
- Tragwerk des Daches: Nadelholz
- Dach: Betondachsteine
- Rinnen und Fallrohre aus Kupfer
- Treppe: Holz, gewendelt
- Treppengeländer: Glas

### Sanitär-/ Elektro- und Heizungstechnik:

- Gäste-WC 2019 saniert, verputzte Wände, Fenster
- Bad 2023 saniert, verputzte Wände, teilw. gefliest, 1 Waschtische mit Beleuchtung, ebenerdige Dusche, schwarze Amateuren, Staufläche, Fenster
- Hauswirtschafts-/ Anschlussraum, ebenerdige Dusche
- Elektrotechnik 2019 erneuert, teilw. 2022, 3-adrig
- Schaltschrank 2022 erneuert
- Gas-Zentralheizung, Baujahr 2019
- Warmwasseraufbereitung: Strom - Boiler, Durchlauferhitzer
- Fußbodenheizung (außer im Schlafzimmer) & neue Bodenbeläge – EG 2019, DG 2023
- Photovoltaikanlage, 2022 installiert, 13,365 kWp, Wechselrichter/ 5 kW Speicher

### Fenster, Türen und Innenausstattung:

- Fenster: dreifachverglaste Isoglas-Holzfenster - EG 2019, DG 2023
- teilw. elektrische Rollläden – Schlafzimmer & Galerie
- Ring-Videokamera
- Außentür: Holz
- Innentüren: Edelholz
- Fußböden: hochwertige Fliesen, Laminat
- Küche: maßangefertigt, hochwertige E-Geräte, abgehangene Decke mit Spots

### Stellplätze und Gartenanlage:

- Befestigung Einfahrt: Pflaster/ Rasensteine
- Garage mit elektrischem Tor und angrenzendem Schuppen
- 2 Freiplätze
- Wall-Box
- Wintergarten (ca. 21 m²) mit Markise, Infrarotstrahler & Beleuchtung, komplett zu öffnen

- japanischer Moosgarten mit Teich und Bachlauf
- Sichtschutz aus Schiefer
- teilw. pflegeleichter Kunstrasen

Objektnummer: 25150004 - 48485 Neuenkirchen

## Alles zum Standort

Dieses hochwertige Fachwerkhaus befindet sich in einer der exklusivsten Wohnlagen von Neuenkirchen, eingebettet in eine ruhige und gewachsene Nachbarschaft in unmittelbarer Nähe zum Offlumer See - perfekt für Spaziergänge im Alltag. Die Lage kombiniert auf ideale Weise Erholung und urbanes Leben: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, verschiedene Supermärkte, Bäckereien, Apotheke sowie ein Drogeriemarkt sind in wenigen Minuten erreichbar und sorgen für eine hohe Lebensqualität. Zudem bietet die charmante Fußgängerzone verschiedene Geschäften, Cafés und Restaurants. Und für eine umfassende ärztliche Versorgung steht Ihnen eine gut erreichbare Allgemeinarztpraxis sowie ein Krankenhaus in der näheren Umgebung zur Verfügung.

Die städtische Infrastruktur wird durch eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ergänzt. Bushaltestellen, die schnelle Verbindungen in das nahegelegene Rheine und andere benachbarte Orte bieten, sind fußläufig erreichbar.

Neuenkirchen selbst, im idyllischen nordwestlichen Münsterland gelegen, hat mit seiner hohen Lebensqualität und den vielfältigen Freizeitmöglichkeiten einiges zu bieten. Besonders hervorzuheben ist, dass sich Offlumer See, der 2006 als Naherholungsgebiet eröffnet wurde und ein perfekter Anlaufpunkt für Naturfreunde und Sportbegeisterte ist.

Objektnummer: 25150004 - 48485 Neuenkirchen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 12.1.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 104.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25150004 - 48485 Neuenkirchen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Michael Knieper

---

Marktstraße 20, 48431 Rheine

Tel.: +49 5971 - 79 371 0

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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