

Hörstel / Dreierwalde

Zentral in Dreierwalde: Vielseitige Wohnung im Reihenmittelhausstil mit Platz für Ihre Ideen!

Property ID: 25159013_1



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 230.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 128 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 247 m²

Property ID: 25159013_1 - 48477 Hörstel / Dreierwalde

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25159013_1 - 48477 Hörstel / Dreierwalde

At a glance

Property ID	25159013_1
Living Space	ca. 128 m²
Rooms	5
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1985
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	230.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2024
Condition of property	Needs renovation
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 25159013_1 - 48477 Hörstel / Dreierwalde

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	28.02.2032
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	117.20 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	2015

Property ID: 25159013_1 - 48477 Hörstel / Dreierwalde

The property



Property ID: 25159013_1 - 48477 Hörstel / Dreierwalde

The property





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

Property ID: 25159013_1 - 48477 Hörstel / Dreierwalde

The property



Property ID: 25159013_1 - 48477 Hörstel / Dreierwalde

The property



Property ID: 25159013_1 - 48477 Hörstel / Dreierwalde

The property



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



Property ID: 25159013_1 - 48477 Hörstel / Dreierwalde

The property



Property ID: 25159013_1 - 48477 Hörstel / Dreierwalde

The property



Property ID: 25159013_1 - 48477 Hörstel / Dreierwalde

The property



Ihre Immobilienspezialisten in Rheine und Ibbenbüren

T.: 05971 - 79 371 0 | rheine@von-poll.com
T.: 05971 - 79 371 20 | ibbenbueren@von-poll.com

www.von-poll.com/rheine



Property ID: 25159013_1 - 48477 Hörstel / Dreierwalde

The property



Property ID: 25159013_1 - 48477 Hörstel / Dreierwalde

The property



Property ID: 25159013_1 - 48477 Hörstel / Dreierwalde

A first impression

Diese vielseitige Wohnung in Hörstel-Dreierwalde bietet sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger ein überzeugendes Angebot.

Sie ist Teil eines 1984 errichteten Gebäudes, dessen ursprüngliche Konzeption vier separate Wohneinheiten vorsah. Durch den nachträglichen Ausbau des Dachgeschosses wurden insgesamt vier weitere Wohnungen geschaffen, sodass sich die Immobilie heute aus acht Einheiten zusammensetzt.

Durch den Reihennittelhausstil, der Ihrer Wohnung das Gefühl eines Hauses verleiht, verteilt sich die geräumige Wohnfläche von ca. 128 m² auf vier Etagen – Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss. Die Räume sind durchdacht strukturiert und bieten viel Platz für persönliche Einrichtungsideen. Das Wohnzimmer, die Küche und vier Schlafzimmer sowie zwei Bäder, ein Gäste-WC und einige praktische Extras stehen Ihnen hier zur Verfügung.

Helle, offene Bereiche schaffen ein angenehmes Wohngefühl und ermöglichen gleichzeitig vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für ein Paar oder eine Familie. Der vorhandene Renovierungsbedarf eröffnet Ihnen die Chance, die Wohnung ganz nach Ihren eigenen Vorstellungen zu modernisieren und individuell zu gestalten.

Lassen Sie uns einen Rundgang machen, damit Sie auch die Extras kennenlernen: Beim Betreten empfängt Sie ein länglicher Flur, der Ihnen Zugang zu allen Bereichen des Erdgeschosses bietet. Rechter Hand befindet sich das Gäste-WC und links gelangen Sie in die großzügige Küche – ideal für gemeinsame Kochabende mit Familie oder Freunden. Angrenzend liegt das geräumige Wohnzimmer, das dank seiner großen Fensterfront mit viel Tageslicht durchflutet wird. Ein Kaminanschluss ist bereits vorhanden, sodass Sie behagliche Winterabende am Feuer genießen könnten. Zudem können Sie von hier aus die sonnige Terrasse betreten und gelangen weiter in den Garten, der vollständig eingezäunt ist und sich ideal für entspannte Stunden im Freien, gesellige Grillabende oder ungestörtes Spielen der Kinder eignet.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei gut geschnittene Schlafzimmer. Eines davon verfügt über einen Zugang zum Balkon, der Ihnen einen Blick in den Garten bietet. Das Tageslichtbad ist mit einer Dusche sowie einer Wanne ausgestattet und wurde 2024 teilweise renoviert. Ergänzend steht Ihnen auf dieser Etage ein praktischer Abstellraum zur Verfügung.

Im ausgebauten Dachgeschoss finden Sie ein zusätzliches Tageslicht-Duschbad mit einem Anschluss für eine Waschmaschine sowie ein weiteres Zimmer – ideal als Gästezimmer, Homeoffice oder Hobbybereich.

Der Keller bietet zahlreiche Optionen: Ein großzügiger Raum mit einem Außenzugang kann nach Belieben genutzt werden – lassen Sie Ihrer Kreativität freien Lauf. Außerdem wurden in einem weiteren Raum die Gas-Zentralheizung untergebracht und ein separater Wäscheraum eingerichtet.

Für zusätzlichen Komfort steht eine Garage zur Verfügung, in der ein Auto sicher und bequem abgestellt werden kann.

Die Kombination aus durchdachter Raumaufteilung, dem wohnlichen Gefühl eines Reihenmittelhauses und der zentralen Lage in Hörstel-Dreierwalde macht diese Immobilie zu einem attraktiven Zuhause mit vielfältigen Möglichkeiten. Mit ihren vier Ebenen, viel Platz und dem Potenzial zur individuellen Modernisierung bietet sie eine solide Basis, um persönliche Wohnideen zu verwirklichen oder eine langfristige Wertanlage zu schaffen.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und kontaktieren Sie uns umgehend, um weitere Informationen zu erhalten und eine Besichtigung zu vereinbaren.

Property ID: 25159013_1 - 48477 Hörstel / Dreierwalde

Details of amenities

Gebäudeausstattung:

- Massiver Mauerwerksbau
- Fundament: Stampfbeton
- Fassade: Verblendung, gefugt
- Außenwände: Kalksandstein
- Innenwände: Kalksandstein (tragend), Bims (nicht tragend), verputzt, tapeziert
- Decken: Stahlbeton
- Rinnen und Fallrohre aus Zink
- Pfettendach (35 Grad) mit Tonziegel
- Fenster: Holz, Doppelverglasung [1985], manuelle Rollläden – WZ: Alu [2024]
- Zimmertüren: Holz [2022], Stahlzagen
- Bodenbeläge: Fliesen, Laminat
- Treppen: Kunststein (Außentreppe), Stahlbeton (KG), Stahlbeton mit Fliesen, Stahlgeländer

Sanitär-/ Heiz- und Elektrotechnik:

- Gäste-WC (EG)
- Tageslichtbad (OG): Dusche, Wanne, dreiviertel hoch gefliest, teilweise 2024 saniert
- Tageslichtbad (DG): Dusche, Waschmaschinenanschluss, voll verflies, Dachschräge tapeziert
- Heizung: Gas, Zentralheizungssystem [2015], Paneelheizkörper
- Elektrotechnik und Schaltschrank [1985]
- Kabelanschluss

Grundstück:

- Terrasse
- eingezäunter Garten
- Garage

Ausbau Dachgeschoss ca. 1985

- Innenwände: Kalksandleichtstein
- Putz: Kalkputz
- Decke: Holzverkleidung mit 12 cm Wärmedämmung
- Fenster: Kunststoff, Doppelverglasung [2016]
- Türen: Holz
- Fußböden: schwimmender Estrich, Laminat
- Sanitär: Kupferrohre, Abflüsse in Guss

Property ID: 25159013_1 - 48477 Hörstel / Dreierwalde

All about the location

Die Immobilie befindet sich in gut angebundener Lage von Hörstel-Dreierwalde, einem charmanten Ortsteil mit ländlichem Charakter und guter Infrastruktur. Sie liegt am Rand einer gewachsenen Wohngegend und ist von viel Grün umgeben.

Zahlreiche Dinge des täglichen Bedarfs lassen sich schnell erreichen: Supermarkt, Bäckereien und eine Apotheke sind in geringer Entfernung.

In Dreierwalde befinden sich Kindergarten und Grundschule direkt vor Ort, während weiterführende Schulen in Hörstel, Rheine oder Ibbenbüren zur Verfügung stehen und schnell erreicht sind.

Verschiedene Allgemeinmediziner und Zahnärzte sind in unmittelbarer Umgebung ortsansässig. Zudem liegt ein Krankenhaus im ca. 8,8 km entfernten Rheine.

Direkt vor der Haustür können Spaziergänge oder Radtouren durch die münsterländische Parklandschaft beginnen. Beliebte Ziele wie der Torfmoorsee oder die Ems laden zu sportlichen Aktivitäten, Ausflügen und Naturerlebnissen ein. Ein reges Vereinsleben in Dreierwalde bietet außerdem zahlreiche Möglichkeiten für Sport, Musik oder ehrenamtliches Engagement. Weitere Freizeitangebote, wie beispielsweise ein Kino gibt es in den Nachbarorten.

Über die B70 sowie die nahegelegene A30 erreichen Sie Rheine, Ibbenbüren und Osnabrück in kurzer Zeit. Eine Bushaltestelle mit Verbindungen in die Nachbarorte ist fußläufig erreichbar, sodass auch ohne Auto eine gute Mobilität gegeben ist. Zudem ermöglicht der Bahnhof in Rheine eine schnelle und einfache Anbindung weiterer Orte.

Property ID: 25159013_1 - 48477 Hörstel / Dreierwalde

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 28.2.2032.
Endenergieverbrauch beträgt 117.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015.
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.

Property ID: 25159013_1 - 48477 Hörstel / Dreierwalde

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Michael Knieper

Marktstraße 20, 48431 Rheine

Tel.: +49 5971 - 79 371 0

E-Mail: rheine@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com