

Steinfurt – steinfurt

# Attraktive Eigentumswohnung in Steinfurt – Ideal für Eigennutzer & Kapitalanleger!

Objektnummer: 25150014



KAUFPREIS: 190.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 76 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25150014 - 48565 Steinfurt – steinfurt

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

Objektnummer: 25150014 - 48565 Steinfurt – steinfurt

## Auf einen Blick

|              |           |
|--------------|-----------|
| Objektnummer | 25150014  |
| Wohnfläche   | ca. 76 m² |
| Etage        | 2         |
| Zimmer       | 3         |
| Badezimmer   | 1         |
| Baujahr      | 1976      |

|                    |                                                                           |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis          | 190.000 EUR                                                               |
| Wohnung            | Etagenwohnung                                                             |
| Provision          | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise           | Massiv                                                                    |
| Vermietbare Fläche | ca. 76 m²                                                                 |
| Ausstattung        | Balkon                                                                    |

Objektnummer: 25150014 - 48565 Steinfurt – steinfurt

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |               |                             |                |
|----------------------------|---------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Etagenheizung | Energieinformationen        | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | ELECTRICITY   | Endenergiebedarf            | 126.80 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 26.06.2024    | Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Befeuierung                | Elektro       | Baujahr laut Energieausweis | 1973           |

Objektnummer: 25150014 - 48565 Steinfurt – steinfurt

## Die Immobilie

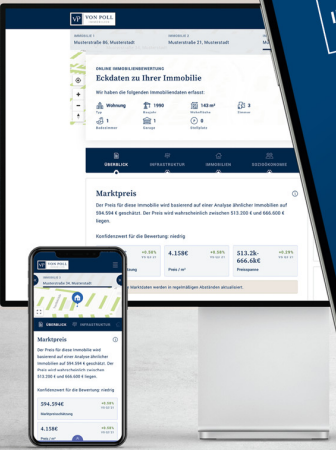




Objektnummer: 25150014 - 48565 Steinfurt – steinfurt

## 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: 25150014 - 48565 Steinfurt – steinfurt

## Die Immobilie





Objektnummer: 25150014 - 48565 Steinfurt – steinfurt

## Die Immobilie





Objektnummer: 25150014 - 48565 Steinfurt – steinfurt

## Die Immobilie



Ihre Immobilienspezialisten in Rheine und Ibbenbüren

T.: 05971 - 79 371 0 | [rheine@von-poll.com](mailto:rheine@von-poll.com)  
T.: 05971 - 79 371 20 | [ibbenbueren@von-poll.com](mailto:ibbenbueren@von-poll.com)

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

Objektnummer: 25150014 - 48565 Steinfurt – steinfurt

## Ein erster Eindruck

Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung, erbaut im Jahr 1976, wurde mit einer Dachsanierung im Jahr 2005 aufgewertet. Die Wohnung vereint zeitlose Architektur mit einem behaglichen Wohngefühl auf ca. 76 m<sup>2</sup> und überzeugt durch ihre helle, freundliche Atmosphäre und eine gepflegte Ausstattung, die sofort zum Wohlfühlen einlädt.

Besonders hervorzuheben ist das kürzlich modernisierte Badezimmer, das mit stilvollem Design und hochwertiger Ausstattung begeistert. Die gut geschnittenen Räume bieten zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung – ob gemütliches Wohnzimmer, inspirierendes Arbeitszimmer oder behagliches Schlafzimmer – hier findet jeder seinen Lieblingsplatz.

Dank des gepflegten Gesamtzustands eignet sich diese Wohnung ideal für Singles, Paare oder kleine Familien, die eine ruhige, angenehme Wohnlage mit hoher Lebensqualität schätzen. Lassen Sie sich von der harmonischen Wohnatmosphäre begeistern und gestalten Sie hier Ihr ganz persönliches Zuhause.

Objektnummer: 25150014 - 48565 Steinfurt – steinfurt

## Ausstattung und Details

### Wohnungsausstattung:

- Massiver Mauerwerksbau mit Klinkerfassade
- Stahlbetondecken im gesamten Gebäude
- Satteldachkonstruktion mit Ausbauten, Dachsanierung 2005
- Elektrotechnik leicht modernisiert, Kippsicherungen vorhanden
- 2 Schlafzimmer für die individuelle Nutzung (Eltern, Büro oder Kind)
- Wohnzimmer mit bodentiefen Fenstern und Zugang zum Balkon, Fenster aus dem Baujahr 2005
- alle Räumlichkeiten mit manuellen Rollläden
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche, Bad wurde in den letzten Jahren modernisiert
- Innenwände alle mit Raufaser tapeziert und gestrichen
- Einbauküche vorhanden
- Balkon mit Markise
- Kellerraum und Gemeinschaftswaschkeller
- Bodenbelag: Fliesen und Vinylböden



Objektnummer: 25150014 - 48565 Steinfurt – steinfurt

## Alles zum Standort

Steinfurt ist eine charmante Stadt im Münsterland mit etwa 35.000 Einwohnern. Die Stadt besticht durch ihre historische Altstadt, die mit ihren gut erhaltenen Fachwerkhäusern und dem imposanten Schloss Steinfurt ein echtes Highlight ist. Die idyllische Lage am Fluss Steinfurter Aa lädt zu entspannten Spaziergängen und Radtouren ein. Das vielfältige Freizeitangebot, darunter zahlreiche Vereine, Kulturveranstaltungen und Wochenmärkte, macht das Leben in Steinfurt lebendig und abwechslungsreich. Die Stadt bietet eine angenehme Mischung aus ländlicher Ruhe und städtischem Komfort. Die gute Anbindung an die umliegenden Städte und die Autobahnen erleichtert das Pendeln und Reisen.

Alles Wichtige kann bequem zu Fuß oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreicht werden. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, kulturelle Einrichtungen und Sportvereine sind in kurzer Entfernung vorhanden. Die Nähe zu Natur und Wasser sowie die freundliche Gemeinschaft machen Steinfurt zu einem attraktiven Ort zum Wohnen. Es lohnt sich definitiv, hier seinen Lebensmittelpunkt zu setzen!

Objektnummer: 25150014 - 48565 Steinfurt – steinfurt

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 26.6.2024.  
Endenergiebedarf beträgt 126.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.  
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: 25150014 - 48565 Steinfurt – steinfurt

## 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)