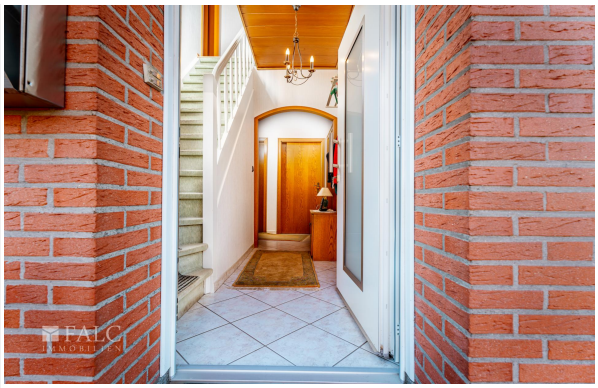


*Objektnummer FALC-AJu-57674*

# *Freistehendes Einfamilienhaus in familienfreundlicher Lage*

## *Eckdaten*

| | |
|---|---|
| ***Kaufpreis*** | ***319.000,00 €*** |
| ***Provision*** | ***3,57 inkl. MwSt.*** |

| | |
|---|---|
| ***Wohnfläche*** | ***174,0 m²*** |
| ***Grundstücksfläche*** | ***611,0 m²*** |
| ***Anzahl Zimmer*** | ***6,0*** |
| ***Anzahl Schlafzimmer*** | ***2,0*** |
| ***Anzahl Badezimmer*** | ***2,0*** |
| ***Anzahl Stellplätze*** | ***1,0*** |
| ***Anzahl Terrassen*** | ***2,0*** |
| ***Baujahr*** | ***1931*** |
| ***Zustand*** | ***Gepflegt*** |
| ***Letzte Modernisierung*** | ***2021*** |
| ***Ausstattungskategorie*** | ***Standard*** |
| ***Bad*** | ***Dusche, Fenster*** |
| ***Küche*** | ***Einbauküche*** |
| ***Bodenart*** | ***Fliesen, Laminat*** |
| ***Befeuerung*** | ***Gas*** |
| ***Stellplatzart*** | ***Garage, Freiplatz*** |
| ***Gartennutzung*** | |
| ***Unterkellert*** | ***Keller*** |
| ***Abstellraum*** | |
| ***Gäste-WC*** | |

## *Energieausweis*

| | |
|---|---|
| ***Energieausweistyp*** | ***Verbrauchsausweis*** |
| ***Gültig bis*** | ***11.11.2034*** |
| ***Energiekennwert*** | ***116,14 kWh/(m²*a)*** |
| ***Energieträger*** | ***Gas*** |
| ***Energieeffizienzklasse*** | ***D*** |
| ***Ausstelldatum*** | ***12.11.2024*** |
| ***Geltende EnEV*** | ***2014*** |
| ***Gebäudeart*** | ***Wohngebäude*** |

## *Objektbeschreibung*

## *Lage*

***Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Anliegerstraße in Steinfurt, umgeben von Grünflächen und familienfreundlicher Atmosphäre. In unmittelbarer Nähe gibt es mehrere Spielplätze, einen Kindergarten und eine Fachhochschule, was die Lage besonders für Familien attraktiv macht.***

***Bushaltestellen liegen rund 300 Meter entfernt und bieten gute Verbindungen ins Stadtzentrum und die Umgebung. Ein Supermarkt für den täglichen Bedarf, Fitnessmöglichkeiten und medizinische Versorgung sind ebenfalls fußläufig erreichbar.***

***Die Autobahnauffahrt ist etwa zehn Kilometer entfernt und ermöglicht eine schnelle Anbindung an das Straßennetz. Der nächstgelegene Flughafen ist 30 Kilometer entfernt und bietet Zugang zu nationalen und internationalen Zielen.***

***Die Umgebung ist von einer älteren Bewohnerstruktur geprägt, mit einem Durchschnittsalter von etwa 50 Jahren und einem hohen Anteil an Senioren. Die Haushaltsgröße beträgt im Schnitt zwei Personen, mit einer Wohnfläche von durchschnittlich 46 Quadratmetern pro Person.***

***Diese Lage spricht besonders Familien und ältere Paare an, die eine ruhige und gut angebundene, grüne Umgebung schätzen.***

## *Objektbeschreibung*

***Dieses charmante Einfamilienhaus in Burgsteinfurt vereint großzügigen Raum und klassische Eleganz – ideal für Familien, die Wert auf Flexibilität und individuelle Lebensräume legen. Auf einer Wohnfläche von ca. 174 Quadratmetern und einer Grundstücksfläche von ca. 611 Quadratmetern eröffnet sich eine Wohnwelt, die Geborgenheit und Rückzugsmöglichkeiten für jedes Familienmitglied verspricht.***

***Das freistehende Haus ist umgeben von einem gepflegten Garten mit einer sonnigen Terrasse und einem abgeschlossenen Innenhof. Diese Außenbereiche laden zu entspannten Stunden im Freien ein und schaffen einen wertvollen Ausgleich zum Alltag. Für zusätzlichen Komfort sorgt eine geräumige Garage, die zudem praktischen Stauraum bietet.***

***Durch die durchdachte Bauweise des Hauses werden Rückzugsorte für alle Familienmitglieder ermöglicht: Mit zwei separaten Wohneinheiten und einem wohnlichen Anbau bietet die Immobilie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und ausreichend Platz für gemeinsame sowie private Momente. Durch den weitläufigen Spitzboden, welcher noch ausgebaut werden kann, bietet sich die Möglichkeit seiner Kreativität freien Lauf zu lassen – ob als Homeoffice oder kreativer Rückzugsort, dieser Raum lässt sich flexibel gestalten. Die 2019 erneuerte Heizung sorgt für behagliche Wärme und Wohnkomfort das ganze Jahr über.***

***In einer ruhigen und familienfreundlichen Umgebung gelegen, finden Sie hier ein Zuhause, das Ruhe und gute Anbindung vereint. Einkaufsmöglichkeiten und der Steinfurter Bahnhof sind in nur 900 Metern Entfernung fußläufig erreichbar.***

***Mit seiner Kombination aus großzügigem Raumangebot, flexiblen Nutzungsmöglichkeiten und einer einladenden Atmosphäre ist diese Immobilie ein Ort, an dem Familien ihren ganz eigenen Rückzugsort finden.***

## *Ausstattung*

***- 174 qm Wohnfläche***
***- 611 qm Grundstücksfläche***
***- freistehendes Einfamilienhaus***
***- Garage***
***- Garten***
***- Terrasse***
***- Innenhof/ Terrasse***
***- 2 Wohneinheiten***
***- wohnlicher Anbau***
***- Spitzboden mit Ausbaupotenzial z.B.: Homeoffice***

***- Heizung von 2019***
***- familienfreundliche Wohngegend***
***- absolute Ruhelage***
***- 900 Meter zum Bahnhof***
***- 900 Meter zu Einkaufsmöglichkeit***

***Modernisierungen:***

***Erdgeschoss:***
***- Wasser- und Stromleitungen 1972***
***- Fenster von 1972, im Wohnzimmer jedoch von 1998***
***- Außentreppe und Geländer 2008***
***- Hauseingangstür 2016***

***Obergeschoss:***
***- 1998 Anbau hinzugefügt***
***- Fenster im Wohnzimmer 2011***
***- Dachfenster Esszimmer 2018***
***- Fenster im Schlafzimmer, Badezimmer und Küche 1998***
***- Fenster im Flur 1980***

***Sonstige Modernisierungsarbeiten:***
***- Garage 1981 errichtet***
***- Garagentor 2021***
***- Klinker 1983 und 1989***
***- Dämmung des Daches 2005***
***- Dränage teilweise 2014***
***- Gasheizung 2019***
***- Heizkörper 1972 und 1998***

## *Sonstiges*

***Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende. Bei Interesse geben Sie bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.***

***Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.***

***Sie wollen Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten, rufen Sie uns an, wir stehen Ihnen von Mo. bis So. von 6.00 - 22.00h persönlich zur Seite! Über 40.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.***

***FALC Immobilien Nottuln***
***Alexander Jundt***
***E-Mail: alexander.jundt@falcimmo.de***
***Mobil (24/7/365): 0152 576 42 789***
***Hotline (6:00 - 22:00 Uhr): 0800 - 646 0 646***

FALC
IMMOBILIEN
FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

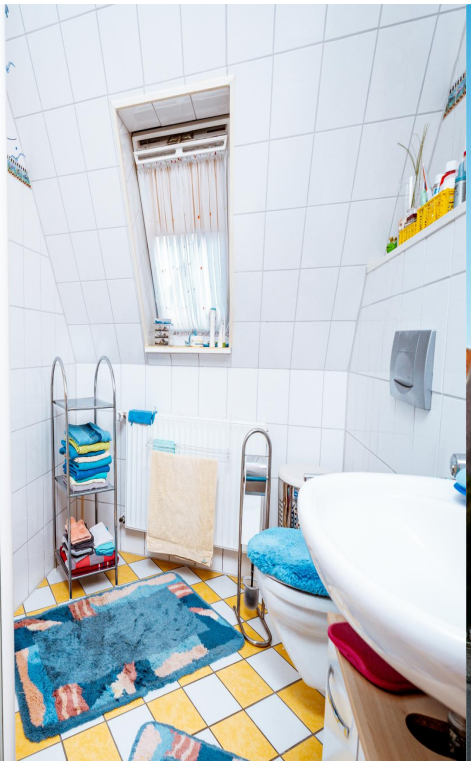
FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

**Media-Store.net**
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net

FALC
IMMOBILIEN



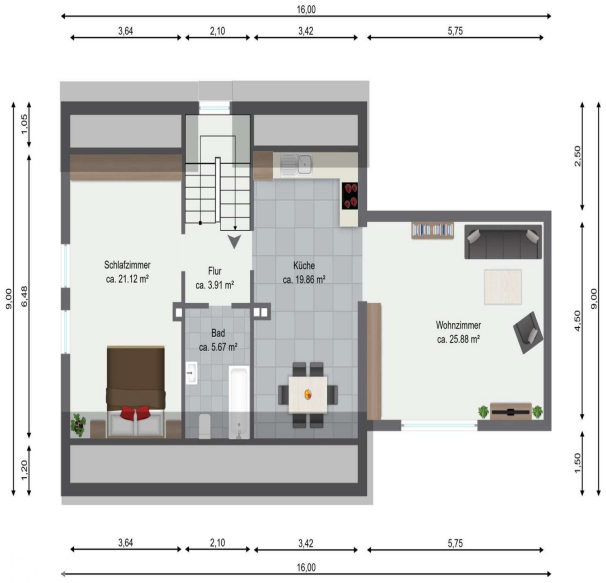
FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

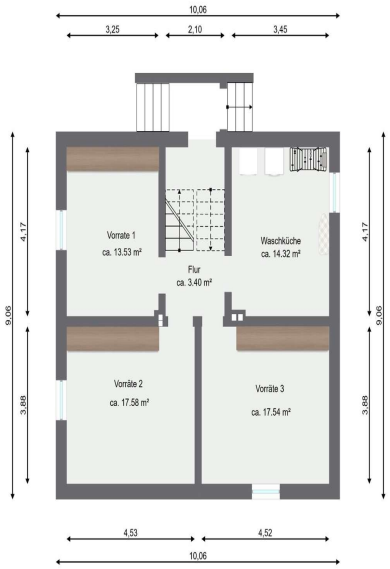
Erdgeschoss

FALC IMMOBILIEN




Dachgeschoss

FALC IMMOBILIEN




Kellergeschoss

**Media-Store.net**
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net