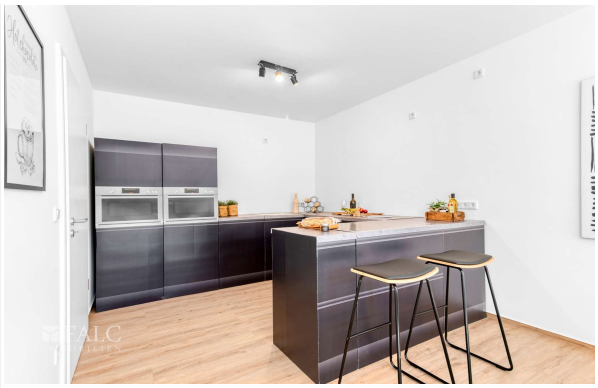
# WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*



*Objektnummer FALC-EnTe-70814*

## *Modernes Wohnen, natürliche Umgebung – Ihr Zuhause im Grünen!*

### *Eckdaten*

| | |
|---|---|
| ***Kaufpreis*** | ***535.000,00 €*** |
| ***Kaufpreis pro m²*** | ***3.941,60 €*** |

| | |
|---|---|
| *Wohnfläche* | *145,9 m²* |
| *Grundstücksfläche* | *413,0 m²* |
| *Gesamtfläche* | *145,9 m²* |
| *Anzahl Zimmer* | *5,0* |
| *Anzahl Schlafzimmer* | *4,0* |
| *Anzahl Badezimmer* | *2,0* |
| *Anzahl Balkone* | *1,0* |
| *Baujahr* | *2024* |
| *Zustand* | *ERSTBEZUG* |
| *Heizungsart* | *Fussboden* |
| *Befeuerung* | *Luftwärmepumpe* |
| *Gäste-WC* | |

## *Energieausweis*

| | |
|---|---|
| *Energieausweistyp* | *Bedarfsausweis* |
| *Gültig bis* | *15.07.2032* |
| *Energiebedarf* | *34,08* |
| *Energieträger* | *Luftwärmepumpe* |
| *Energieeffizienzklasse* | *A* |
| *Ausstelldatum* | *16.07.2022* |
| *Geltende EnEV* | *2014* |
| *Gebäudeart* | *Wohngebäude* |

## *Objektbeschreibung*

## *Lage*

***Borghorst mit seinen rund 20.000 Einwohnern ist ein Ort im Münsterland. Mit seiner Nachbarstadt Burgsteinfurt, der ältesten Hochschule Westfalens, mit Bürgerhäusern aus allen Epochen und einem Wasserschloss unterscheidet sich „Stemmert“ von seiner Umgebung. Hinzu kommt die reizvolle Landschaft, voran das Bagno, ein grüner Vergnügungspark aus dem 18. Jahrhundert mit einer der ältesten freistehenden Konzerthallen Europas.***

***Die Bundesautobahnen A 1 und A 31 sind von Steinfurt über die Bundesstraße 54 erreichbar. Der eigene Bahnhof und die Nähe zum Flughafen Münster-Osnabrück macht Borghorst zu einem sehr attraktiven Ort für Pendler.***

***In Steinfurt finden sich alle Schulformen, einschließlich des traditionsreichen Gymnasiums Arnoldinum, einem Nachfahren der Hohen Schule. Die Fachhochschule Münster unterhält in Steinfurt fünf Fachbereiche für Chemieingenieurwesen, Elektrotechnik und Informatik, Maschinenbau, Energie, Gebäude, Umwelt und Physikalische Technik.***

***Über 40 Sportvereine bieten mehr als 11.000 Mitgliedern in über 40 Sportarten aktive Betätigungsfelder. Das Sport- und Sportstättenangebot ist vielfältig und verbindet sich mit regelmäßig stattfindenden überregionale Sportveranstaltungen, wie zum Beispiel der Montgolfiade, dem Junioren-Weltcup im Fechten Steinfurter Schloss, dem internationalen Marathon-Lauf, Fahrradstraßenrennen oder Jugendfußballturnieren.***

## *Objektbeschreibung*

***Mit der stilvollen Wohnanlage „Grünes Quartier – Borghorst“ wird ein einzigartiges Wohnprojekt realisiert, das modernen Wohn- und Lebensstil auf höchstem Niveau vereint.***

***Inmitten eines ruhigen, grünen Wohnquartiers entsteht dieses hochwertige Einfamilienhaus in Massivbauweise – ein Neubau, der moderne Architektur, durchdachte Funktionalität und nachhaltige Bauqualität in sich vereint. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 146 m² bietet das Haus den perfekten Rahmen für Familien, die Wert auf Komfort, Energieeffizienz und stilvolles Wohnen legen.***

***Der Neubau ist nach dem Effizienzhaus-40-Standard errichtet und erfüllt damit höchste Ansprüche an energetisches Bauen. Unterstützt wird dies durch eine moderne Wärmepumpe, eine durchgängige Fußbodenheizung sowie dreifach verglaste Fenster, die in jedem Raum mit elektrisch steuerbaren Rollläden ausgestattet sind. Die Süd-West-Ausrichtung sorgt für eine angenehme Lichtdurchflutung und schafft eine freundliche Wohnatmosphäre zu jeder Tageszeit.***

***Im Erdgeschoss empfängt Sie ein großzügiger, offen gestalteter Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse. Die angrenzende Küche fügt sich harmonisch in das Raumkonzept ein und bietet viel Platz für gemeinsames Kochen und Leben. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Gäste-WC, einen funktionalen Hauswirtschaftsraum mit direktem Zugang zum Carport sowie einen hellen Hobbyraum in Wohnraumqualität – ideal als Büro, Atelier oder Spielzimmer.***

***Im Obergeschoss erwarten Sie ein komfortables Elternschlafzimmer, zwei helle Kinderzimmer sowie zwei moderne Bäder. Das Hauptbad überzeugt mit bodengleicher Dusche, stilvoller Badewanne und eleganter Marken-Ausstattung. Ein weiteres Duschbad sorgt für zusätzlichen Komfort im Familienalltag. Großformatige Fliesen, Rainshower-Duschen und Handtuchheizkörper unterstreichen den hohen Ausstattungsstandard.***

***Das Flachdach ist begrünt und trägt ebenso wie die gesamte Haustechnik zur nachhaltigen Ausrichtung des Gebäudes bei. Ein Carport mit angrenzendem Stellplatz rundet das Angebot ab. Die Bezugsfertigkeit kann flexibel nach Absprache erfolgen. Der Energieausweis weist die Klasse A mit einem Kennwert von 34,08 kWh/m²a (Bedarfsausweis) aus.***

***Dieses Einfamilienhaus vereint modernes Design mit zukunftsorientierter Technik – ein Zuhause für Familien, die nicht nur heute, sondern auch morgen auf Qualität, Komfort und Nachhaltigkeit setzen.***

## *Ausstattung*

***" KEINE ZUSÄTZLICHE KÄUFERPROVISION "***

***Allgemeine Beschreibung:***
***• Neubau-Einfamilienhaus in ruhiger Lage mit grünem Quartierscharakter***
***• Süd-West-Ausrichtung für optimale Lichtverhältnisse***
***• Hochwertige Massivbauweise nach Effizienzhaus-40-Standard***
***• Erstbezug mit moderner und nachhaltiger Ausstattung***
***• Großzügige Wohnfläche von ca. 146 m²***
***• Funktionale Raumaufteilung für Familienfreundlichkeit***
***• Bezugsfertig nach Absprache***
***• Energieeffizienzklasse: A ; Kennwert: 34,08, Bedarfsausweis***

***Allgemeine Ausstattung:***
***• 4 Schlafzimmer***
***• 2 Badezimmer***
***• Gäste-WC***
***• Hobbyraum in Wohnraumqualität mit großem Fenster***
***• Fußbodenheizung in allen Räumen***
***• Wärmepumpe für energieeffiziente Beheizung***
***• Hochwertige Fenster mit 3-facher Wärmeschutzverglasung***
***• Elektrische Rollos in jedem Raum***
***• Leichtläufige Hebeschiebetüren zu den Terrassen***
***• Bodengleiche Duschen mit Rainshower***
***• Badewanne im Hauptbadezimmer***
***• Stilvolle Marken-Badausstattung***
***• Großformatige Fliesen in den Bädern***
***• Handtuchheizkörper in den Bädern***

***Außenausstattung:***
***• Flachdach mit Begrünung***
***• 1 Carport mit angrenzendem Stellplatz***

***Raumaufteilung:***

***Erdgeschoss:***
***• Offener Wohn-/Essbereich mit Zugang zur Terrasse***
***• Moderne Küche***
***• Gäste-WC***
***• Hauswirtschaftsraum mit Zugang zum Carport***
***• Hobbyraum in Wohnraumqualität***

***Obergeschoss:***
***• Elternschlafzimmer***
***• 2 Kinderzimmer***
***• Hauptbadezimmer mit bodengleicher Dusche & Badewanne***
***• Weiteres Duschbad***

***Modernes, energieeffizientes Einfamilienhaus – perfekt für Familien, die Wert auf Komfort, Nachhaltigkeit und hochwertige Ausstattung legen.***

## *Sonstiges*

***Sie möchten in einem grünen Quartier das Leben genießen?***

***Dann sind Sie hier genau richtig!***

***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***
***Enya Temme***
***E-Mail: enya.temme@falcimmo.de***
***Mobil (Mo-Fr 9:00 - 17:00 Uhr): 0151 587 555 29***
***Hotline (Mo-So 6:00 - 22:00 Uhr): 0800 - 646 0 646***

# WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

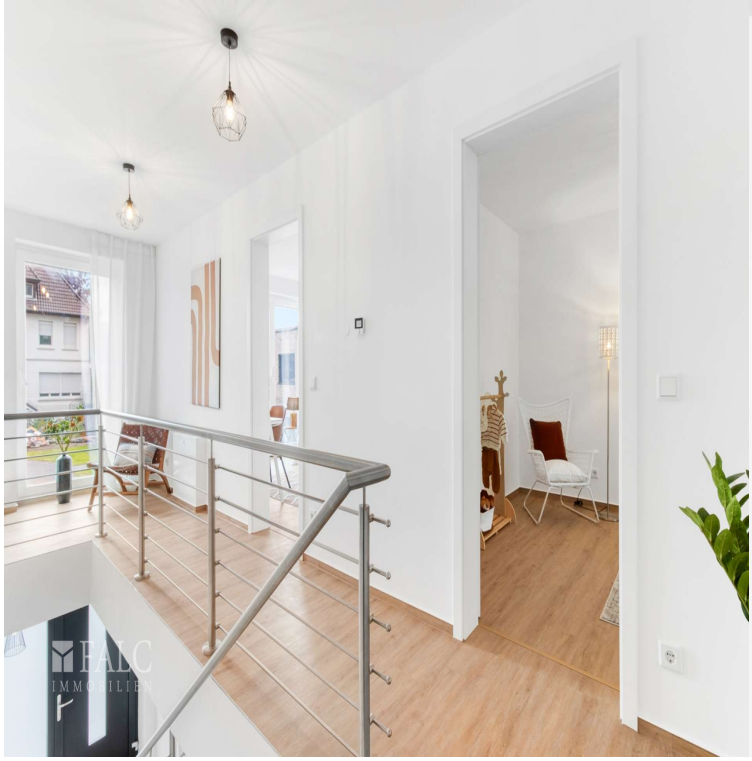
**Media-Store.net**
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net

Online ansehen

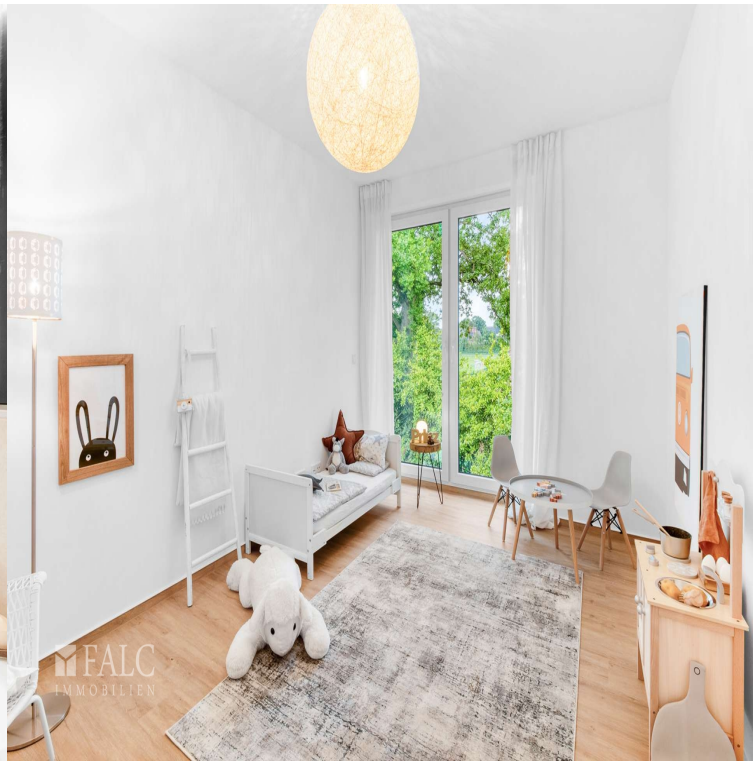
FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN
FALC
IMMOBILIEN



FALC
IMMOBILIEN


FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
FALC

122 b
FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC IMMOBILIEN

Zum Exposé

FALC FINANCE

Finanzierung berechnen

BAD ELTERN
ca. 6,0 m²
BAD KINDER
ca. 6,0 m²
ELTERNSCHLAFZIMMER
ca. 19,5 m²
FLUR
ca. 11,0 m²
KIND 1
ca. 13,5 m²
KIND 2
ca. 13,5 m²