



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-KeLa-42685

**Doppeltes Wohnglück - Provisionsfrei für den Käufer**

### Eckdaten

**Kaufpreis**  
**Kaufpreis pro m<sup>2</sup>**  
**Provision**

**649.000,00 €**

**1.843,75 €**

**keine zusätzliche Käuferprovision inkl. MwSt.**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>352,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche</b>	<b>272,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>1.022,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>624,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>7,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>5,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Gäste-WC</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1976</b>
<b>Zustand</b>	<b>Teil/Vollsanziert</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Kamin</b>	
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Klimatisiert</b>	
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Ausrichtung Balkon/ Terrasse</b>	<b>Süd</b>
<b>Wasch / Trockenraum</b>	
<b>Wintergarten</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Gäste-WC</b>	

### **Energieausweis**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>19.10.2033</b>
<b>Mit Warmwasser</b>	<b>1</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>198.30</b>
<b>Energieträger</b>	<b>GAS</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>F</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1976</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

### **Objektbeschreibung**

#### **Lage**

**Steinfurt Borghorst liegt im westlichen Teil von Nordrhein-Westfalen, nur wenige Kilometer von der historischen Stadt Münster entfernt.**

**Diese Region zeichnet sich durch hohe Lebensqualität und eine ausgezeichnete Infrastruktur aus. Steinfurt beeindruckt mit seiner historischen Altstadt, malerischen Gassen und beeindruckenden Bauwerken.**

**Die Stadt Münster, eine der lebendigsten Städte Deutschlands, liegt in bequemer Reichweite und bietet vielfältige kulturelle, schulische und berufliche Möglichkeiten. Die Gegend ist gut an das regionale Verkehrsnetz angeschlossen und ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der Autobahnen A1 und A43.**

**Die Nähe zur Natur, darunter der Bagno-Park aber auch Sehenswürdigkeiten, wie das Schloss Steinfurt verleiht der Steinfurt Borghorst einen hohen Freizeitwert. Diese attraktive Kombination aus städtischer Nähe und ländlichem Charme macht die Region zu einem äußerst begehrten Wohnort in Nordrhein-Westfalen.**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Objektbeschreibung

**Willkommen in Steinfurt Borghorst, wo Sie dieses großzügiges Zweifamilienhaus erwartet!**

**Dieses geräumige Familienhaus aus dem Jahr 1976 erstrahlt durch eine umfassende Kernsanierung im Jahr 2010 und kontinuierliche Pflege in seiner vollen Pracht und bietet auf ca. 352m<sup>2</sup> Wohnfläche unzählige Möglichkeiten.**

**Durch den eingefriedeten Vorgarten werden Sie zu dem geräumigen Eingangsbereich geführt, welcher beide Wohneinheiten als auch den Keller mit einander verbindet.**

**Die erste Wohneinheit erstreckt sich mit ca. 179 m<sup>2</sup> über das Erd- und Obergeschoss. Über den hellen Flur gelangen Sie in den großzügigen Wohnbereich, welcher mit seinem offenem Kamin an Gemütlichkeit kaum zu überbieten ist. Eine praktische Durchreiche in die angrenzende Küche ermöglicht ein harmonisches Beisammensein und lädt zu entspannten Abenden mit gutem Essen ein.**

**Neben 3 Schlafzimmern sorgt auch die Kombination aus zwei Gäste-WCs und einem Badezimmer für optimale Privatsphäre. Weitere Abstellräume, ein separater Waschraum und weitere Räume im ehemaligen Schwimmbad runden die Ausstattung ab und helfen Ordnung zu halten.**

**Die zweite Wohneinheit verfügt über ca. 172 m<sup>2</sup> im Obergeschoss und besitzt ebenfalls alles was das Herz begehrt. Mit den zwei gemütlichen Schlafzimmern und einem stilvollen Wohnbereich mit Zugang zur Dachterrasse bleiben keine Wünsche offen. Die helle und geräumige Küche verfügt über einen direkten Zugang zum Balkon, auf welchem Sie schon am Morgen Ihren Kaffee in der Sonne genießen.**

**Auch das Badezimmer mit Badewanne und Dusche lädt zum entspannen ein. Neben einem weiteren Gäste-WC gibt es noch eine großzügige Dachterrasse von rund 45 m<sup>2</sup> mit Zugang zum Garten und einen offenen Kamin, welcher auch in kühleren Sommernächten ein besonderes Erlebnis verspricht. Das Highlight ist ein weiterer offener Kamin im Wohnzimmer, welcher der Wohnung zu jeder Jahreszeit einen besonderen Charme verleiht.**

**Das Haus verfügt über eine hochmoderne Photovoltaik-Anlage mit Batteriespeicher, die nicht nur die Energieeffizienz erhöht, sondern auch die autarke Beheizung einzelner Räume ermöglicht, dank der eingebauten Klimaanlage. Diese wird von den aktuellen Eigentümern von der Stadtwerke Steinfurt gepachtet. Weitere Informationen dazu erhalten Sie bei der Besichtigung.**

## Ausstattung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

*Im Laufe der Jahre wurde die Immobilie immer wieder modernisiert und renoviert. Eine Kernsanierung erfolgte im Jahr 2010. In diesem Zuge wurden unter anderem alle Bäder erneuert und auch die Fenster im ganzen Haus ausgetauscht.*

**Weitere Modernisierungen:**

- Erneuerung der Haustür und Fenster im Eingangsbereich 2023
- Errichtung einer Photovoltaikanlage (12,6 KW) inkl. Batterie 2022
- Erneuerung der Heizungsanlage 2021

**Die Immobilie ist in 2 Wohneinheiten unterteilt:**

**Wohneinheit 1 (EG+OG):**

- 179 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 3 geräumige Schlafzimmer
- modernes Badezimmer mit Badewanne
- Einbauküche mit hochwertigen Geräten
- Großzügiger Wohn- und Essbereich
- Schlafzimmer und Wohnbereich klimatisiert
- Gemütlicher offener Kamin
- Großer Garten mit Terrasse
- Wintergarten ca. 145 m<sup>2</sup> (ehemalige Schwimmhalle)

**Wohneinheit 2 (OG):**

- 173 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 2 geräumige Schlafzimmer
- modernes Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Einbauküche mit hochwertigen Geräten
- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit offener Küche
- 1 Schlafzimmer und Wohnbereich klimatisiert
- Gemütlicher offener Kamin
- Große Dachterrasse mit Kamin, teilweise überdacht
- Zugang zum Garten

*Der Wintergarten mit ca. 145 m<sup>2</sup> eröffnet einem klugen Investor die Möglichkeit, eine zusätzliche Wohnung zu schaffen. Natürlich bedarf es einiger Renovierungsarbeiten, um diesen Raum in eine Wohnung umzugestalten. Doch als zukunftsweisende Perspektive bietet sich hier ein großes Potenzial.*

**Zur technischen Ausstattung gehören:**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

- *Warmwasseraufbereitung durch einen Heizstab, betrieben über die Photovoltaikanlage*
- *Programmierbare elektrische Rollläden im EG*
- *Wallbox*
- *Glasfaser*

### **Außenanlage:**

- *Garage mit elektrischem Tor*
- *2 Stellplätze*
- *Gartenhaus*
- *Swimming Pool*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

### **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  
Kelwin Lamparter  
01520 - 674 66 37  
0800 - 646 0 646**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)





WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

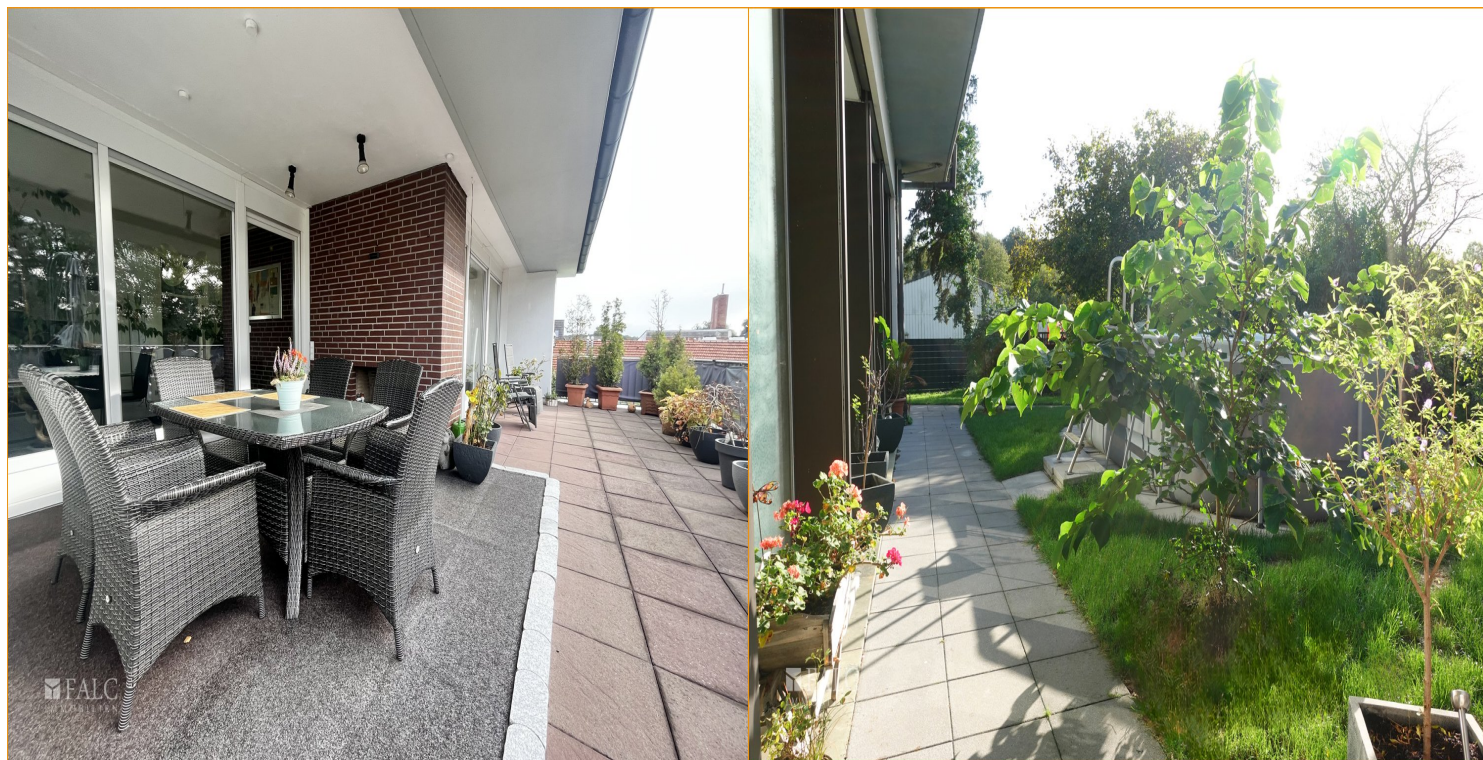
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

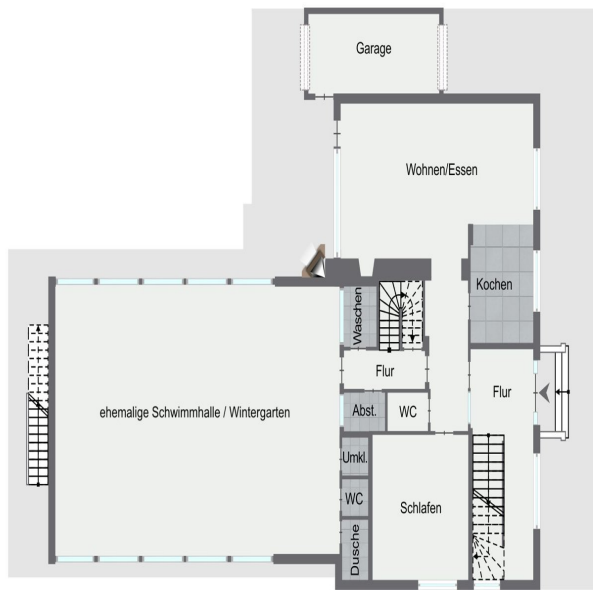
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Erdgeschoss

FALC  
IMMOBILIEN



Obergeschoss

FALC  
IMMOBILIEN

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

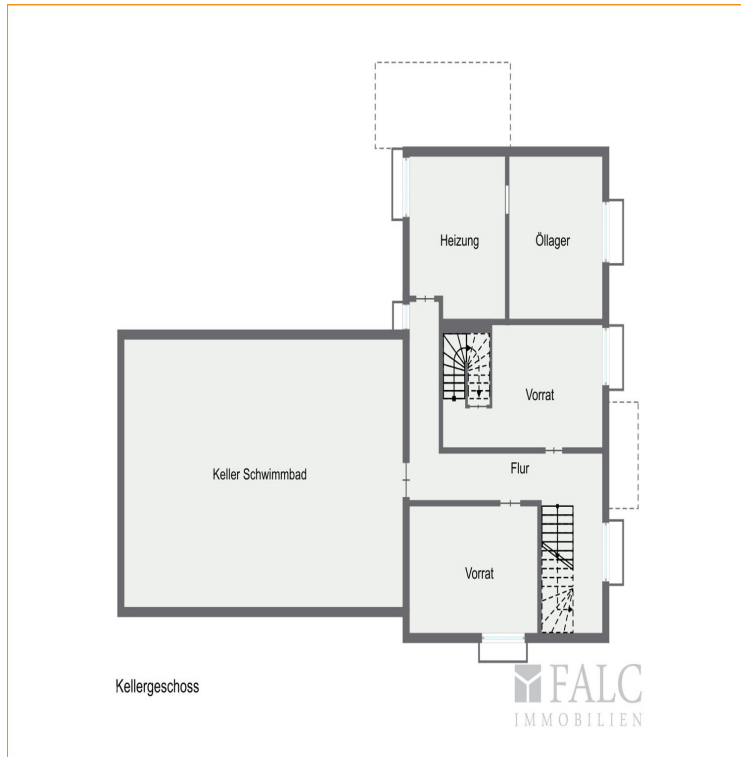
[Online ansehen](#)



# WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)