



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-SaSm-75871

*Sanierungsobjekt mit variablen Nutzungsmöglichkeiten*

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**  
**Provision**

**549.000,00 €**

**3,57 inkl. MwSt vom notariellen Kaufpreis 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>342,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>1.191,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>10,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>10,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>4,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1914</b>
<b>Zustand</b>	<b>Sanierungsbedürftig</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2000</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne, Fenster</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Kunststoff, Teppich</b>
<b>Kamin</b>	
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Öl</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Garage, Außenstellplatz</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

## **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>18.08.2029</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>204.1</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Öl</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>G</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>19.08.2019</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

## **Objektbeschreibung**

**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

## **Lage**

**Die Immobilie liegt in einem gewachsenen Wohnumfeld in Steinfurt Borghorst mit kurzen Wegen für den Alltag und guter Anbindung in die Region.**

### **Nahversorgung und Alltag**

**Einkäufe lassen sich bequem erledigen: Ein K+K Supermarkt liegt in der Nähe, ebenso ein Lidl und Netto. Für den schnellen Stopp zwischendurch ist auch eine Tankstelle praktisch um die Ecke. Ein Paketshop ist ebenfalls in der näheren Umgebung vorhanden.**

### **ÖPNV und Pendlerfreundlichkeit**

**Mehrere Bushaltestellen befinden sich fußläufig, darunter Dreiningfeldstraße und Ritterstraße. Der Bahnhof Steinfurt Borghorst ist ebenfalls in der Nähe und bietet eine gute Option für Pendler und Ausflüge. Mit dem Auto erreichen Sie die Autobahn A1 nach ca. 16 km, wodurch Ziele im Münsterland und darüber hinaus gut angebunden sind. Der nächste größere Flughafen ist der Flughafen Münster Osnabrück, der je nach Verkehr in etwa 30 bis 40 km Entfernung liegt.**

### **Freizeit und Erholung**

**Für entspannte Spaziergänge oder eine kleine Auszeit im Grünen liegen mehrere Anlagen in der Nähe, zum Beispiel der Park mit Marienstele sowie der Kleine Kurpark. Sportlich Aktive profitieren von nahegelegenen Sportangeboten wie dem Sportcenter und weiteren Sportflächen in der Umgebung.**

### **Gesundheit und Gastronomie**

**Die medizinische Versorgung ist gut abgedeckt: Das UKM Marienhospital Steinfurt liegt in der Nähe, ebenso ein Ärztehaus. Für den Feierabend bieten sich verschiedene Restaurants in der Umgebung an, etwa das China Restaurant Gelber Fluss oder der Westfalengrill.**

**Insgesamt überzeugt die Lage durch eine alltagstaugliche Infrastruktur, kurze Wege und eine solide Verkehrsanbindung, ideal für alle, die Wohnen in Steinfurt Borghorst mit praktischer Nähe zu Einkauf, Grünflächen und Mobilität verbinden möchten.**

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

## Objektbeschreibung

*Diese charmante Villa aus dem Jahr 1914 verbindet den zeitlosen Charakter eines klassischen Altbaus mit großzügigen Flächen und außergewöhnlich vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Aufgeteilt auf Keller, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss bietet die Immobilie viel Platz für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten.*

*Das Erdgeschoss bildet mit Küche, Wohnbereich, weiteren flexibel nutzbaren Zimmern, Tageslichtbad sowie Terrasse den zentralen Lebensmittelpunkt. Hohe Decken von ca. 3,00–3,10 m und ein stilvoller Erker im Esszimmer unterstreichen den besonderen Altbaucharme.*

*Im Obergeschoss stehen drei Zimmer und ein Bad zur Verfügung, während das Dachgeschoss zusätzliche Räume bietet und bei Bedarf um ein weiteres Bad ergänzt werden kann. Dadurch lassen sich die Etagen auch problemlos als separate Wohneinheiten nutzen.*

*Der vollunterkellerte Bereich mit mehreren großen Räumen, Hauswirtschaftsfläche, Heizungsraum, separatem Außenzugang und Garagenanbindung eröffnet zusätzliche Optionen – ideal für Lager, Hobby, Büro oder gewerbliche Nutzung.*

*Dank der klaren Grundrissstruktur und der vorhandenen Flächen eignet sich das Objekt mit überschaubarem Aufwand auch zur Umwandlung in ein Mehrfamilienhaus oder für eine kombinierte Wohn- und Gewerbenutzung. Erneuerte Fenster (ca. 2000), teilweise modernisierte Elektrik sowie mehrere Stellplätze auf dem Grundstück runden das Angebot ab.*

*Eine vielseitige Immobilie mit Charakter und großem Entwicklungspotenzial.*

## Ausstattung

**Allgemeines:**

- 2000 teilweise modernisiert
- Wohnfläche: 342 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: 1.191 m<sup>2</sup>
- Stellplätze: 4-5

- Historische Villa mit Vollkeller, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss
- Großzügiger Eingangsbereich mit Gäste-/Gemeinschafts-WC
- Hohe Decken im Erdgeschoss (ca. 3,00–3,10 m)
- Schöner Erker im Esszimmer
- Kamin vorhanden

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

- **Elektrik teilweise erneuert**

### **Erdgeschoss:**

- **Küche mit Essbereich**
- **Wohnzimmer**
- **2 Schlafzimmer**
- **Großes Tageslichtbad mit Fenster**
- **Flexible Raumaufteilung (wahlweise 2 Räume oder ein großer Raum möglich – Trockenbau)**
- **Loggia mit Zugang zum Außenbereich**
- **Boden Stahlbeton**
- **Fenster ca. Baujahr 2000, Doppelverglasung (Kunststoff)**

### **Obergeschoss:**

- **4 Zimmer**
- **1 Badezimmer**
- **Optionale Terrasse/Balkon auf der Südseite möglich**
- **Fenster ca. Baujahr 2000**
- **Badezimmer älteren Baujahrs**

### **Dachgeschoss:**

- **Holzbalkendecke**
- **4 Zimmer (aktuell alle geschlossen)**
- **Kein Bad vorhanden**
- **Bad bei Sanierung nachrüstbar**

### **Kellergeschoss:**

- **Direkter Zugang vom Erdgeschoss**
- **Separater Außenzugang**
- **Zugang zur Doppelgarage**
- **3 Zimmer (z. B. Lager, Hobby oder Gewerbe möglich)**
- **Wasch-/Hauswirtschaftsbereich mit Waschmaschinenfläche**
- **Heizungsraum**
- **Heizungsanlage (Viessmann) mit Tankanlage**
- **Kellerdecke aus Stahlbeton**

### **Außenbereich:**



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

- ***Separate Zuwegung, z. B. für Mülltonnen oder Nebenzugang***

**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

## **Sonstiges**

### **Hinweis:**

**Die Objektbeschreibung basiert ganz oder teilweise auf den Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.**

**Die Flächenangaben spiegeln den aktuellen Kenntnisstand gemäß den vorliegenden Objektunterlagen wider. Da die Daten nicht auf einer aktuellen, gutachterlichen Wohnflächenberechnung basieren, dienen sie lediglich zur Orientierung und sind ohne Gewähr.**

### **Service & Kontakt:**

**Wir bieten Ihnen nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen persönlichen Service am Wochenende. Bitte geben Sie bei Anfragen stets Ihre vollständigen Kontaktdaten an, damit wir Sie bestmöglich erreichen können.**

**Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten?**

**Dann sind Sie bei uns genau richtig! Wir stehen Ihnen von Montag bis Sonntag, 6:00 bis 22:00 Uhr, persönlich zur Verfügung. Über 40.000 aktive Interessenten warten bereits auf Ihr Angebot.**

**Ihr Ansprechpartner  
FALC Immobilien Nottuln  
Levi Eigen**

**Mail: [levi.eigen@falcimmo.de](mailto:levi.eigen@falcimmo.de)  
Mobil: 0151 587 13 869  
Hotline: (6:00 – 22:00 Uhr): 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





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)

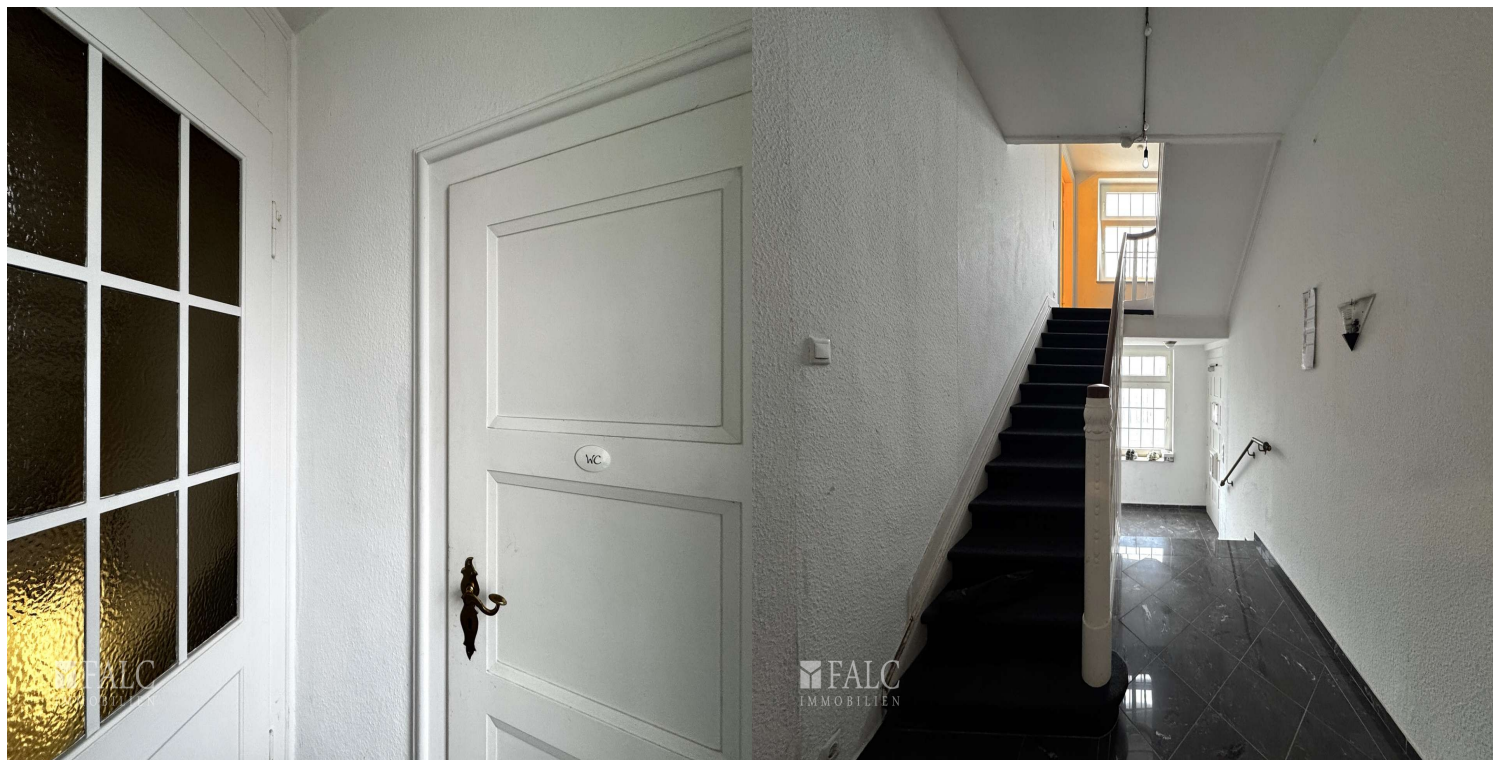
[Online ansehen](#)



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



**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)

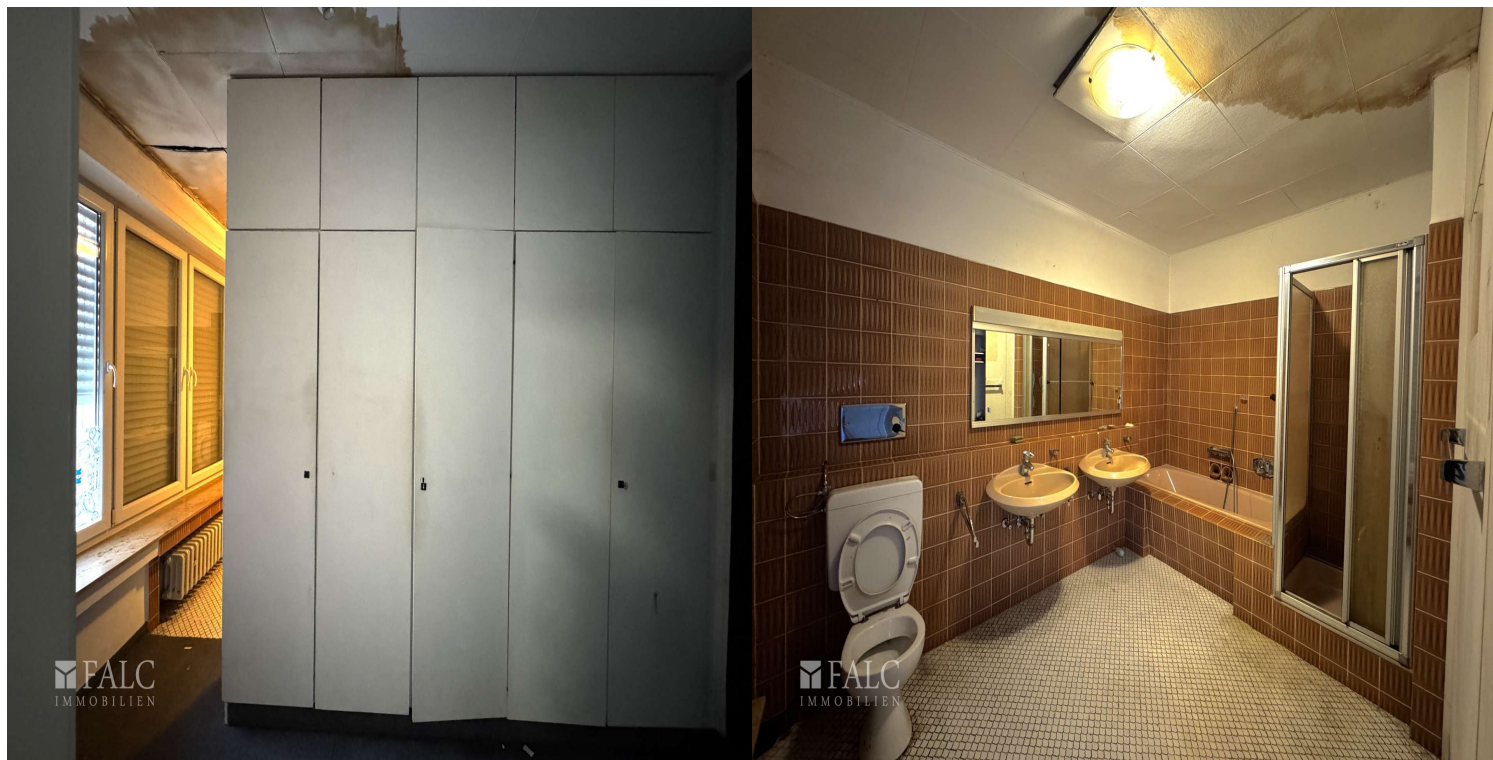
[Online ansehen](#)



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



**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)

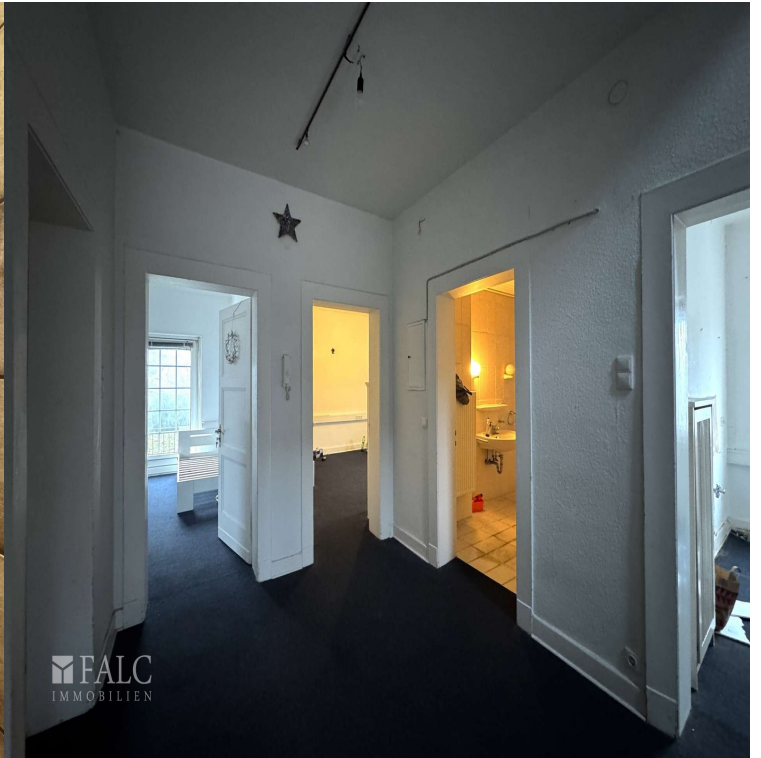
[Online ansehen](#)



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)

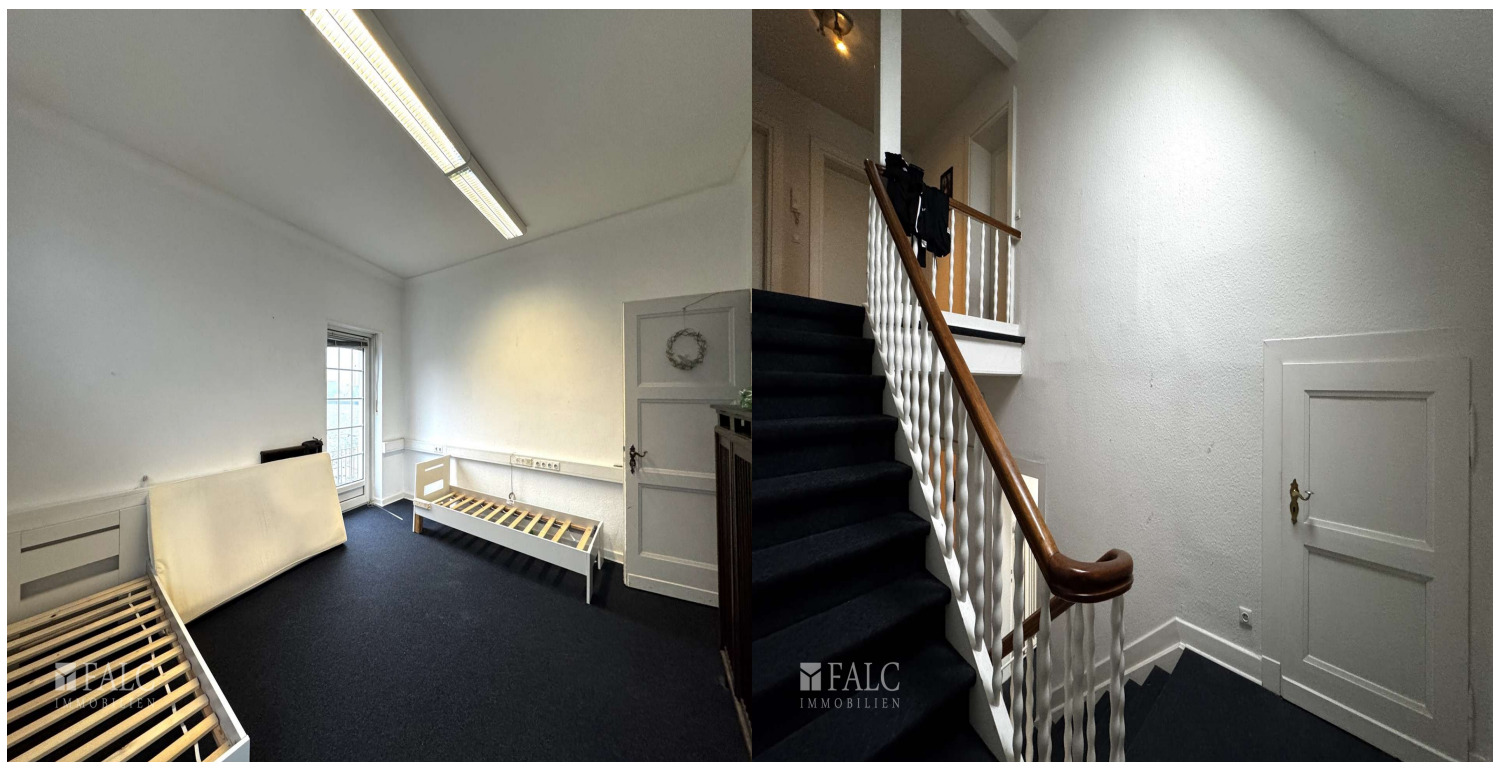
[Online ansehen](#)



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)

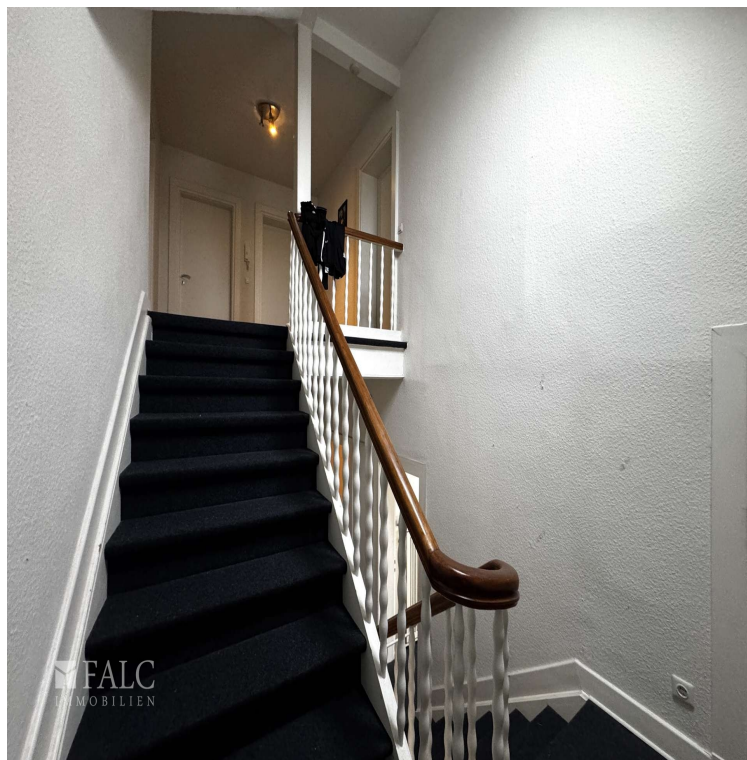
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**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](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

**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](#)