

Steinfurt – steinfurt

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

Property ID: 25150014



PURCHASE PRICE: 190.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 76 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3

Property ID: 25150014 - 48565 Steinfurt – steinfurt

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25150014 - 48565 Steinfurt – steinfurt

## At a glance

|                      |           |
|----------------------|-----------|
| Property ID          | 25150014  |
| Living Space         | ca. 76 m² |
| Floor                | 2         |
| Rooms                | 3         |
| Bathrooms            | 1         |
| Year of construction | 1976      |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price        | 190.000 EUR                                                               |
| Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | Well-maintained                                                           |
| Construction method   | Solid                                                                     |
| Rentable space        | ca. 76 m²                                                                 |
| Equipment             | Balcony                                                                   |

Property ID: 25150014 - 48565 Steinfurt – steinfurt

## Energy Data

|                                |                              |                                                      |                           |
|--------------------------------|------------------------------|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Type of heating                | Single-storey heating system | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Energy Source                  | ELECTRICITY                  | Final Energy Demand                                  | 126.80 kWh/m²a            |
| Energy certificate valid until | 26.06.2024                   | Energy efficiency class                              | D                         |
| Power Source                   | Electric                     | Year of construction according to energy certificate | 1973                      |

Property ID: 25150014 - 48565 Steinfurt – steinfurt

## The property

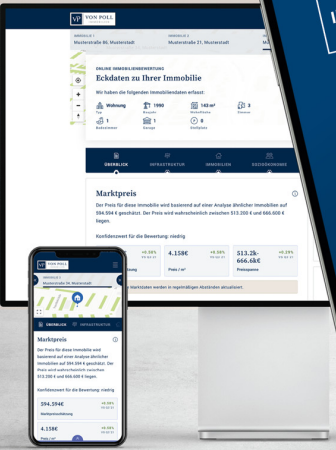




Property ID: 25150014 - 48565 Steinfurt – steinfurt

## The property





**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)

Property ID: 25150014 - 48565 Steinfurt – steinfurt

## The property





Property ID: 25150014 - 48565 Steinfurt – steinfurt

## The property





Property ID: 25150014 - 48565 Steinfurt – steinfurt

## The property



**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)

Property ID: 25150014 - 48565 Steinfurt – steinfurt

## A first impression

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.

Property ID: 25150014 - 48565 Steinfurt – steinfurt

## Details of amenities

### 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



Property ID: 25150014 - 48565 Steinfurt – steinfurt

## All about the location

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!

Property ID: 25150014 - 48565 Steinfurt – steinfurt

## Other information

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.

Property ID: 25150014 - 48565 Steinfurt – steinfurt

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Michael Knieper

---

Marktstraße 20, 48431 Rheine

Tel.: +49 5971 - 79 371 0

E-Mail: [rheine@von-poll.com](mailto:rheine@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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