Neuenkirchen

Klimafreundlich Wohnen - Top-Förderung, schon ab 1.750 € finanzierbar inkl. PV-Anlage mit KfW40+ QNG

CODE DU BIEN: 25150015_6b

PRIX D'ACHAT: 495.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 133,37 m^2 • **PIÈCES:** 5 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 246 m^2

CODE DU BIEN: 25150015_6b - 48485 Neuenkirchen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25150015_6b - 48485 Neuenkirchen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25150015_6b
Surface habitable	ca. 133,37 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	1
Année de construction	2025
Place de stationnement	1 x surface libre

Prix d'achat	495.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Première occupation
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25150015_6b - 48485 Neuenkirchen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique
Certification énergétiquew valable jusqu'au	19.03.2035
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	20.94 kWh/m²a
Classement énergétique	A+
Année de construction selon le certificat énergétique	2025

CODE DU BIEN: 25150015_6b - 48485 Neuenkirchen

La propriété

CODE DU BIEN: 25150015_6b - 48485 Neuenkirchen

La propriété

CODE DU BIEN: 25150015_6b - 48485 Neuenkirchen

La propriété

CODE DU BIEN: 25150015_6b - 48485 Neuenkirchen

La propriété

CODE DU BIEN: 25150015_6b - 48485 Neuenkirchen

La propriété

CODE DU BIEN: 25150015_6b - 48485 Neuenkirchen

La propriété

CODE DU BIEN: 25150015_6b - 48485 Neuenkirchen

La propriété

CODE DU BIEN: 25150015_6b - 48485 Neuenkirchen

Plans d'étage

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25150015_6b - 48485 Neuenkirchen

Une première impression

Wir präsentieren Ihnen hier eine Doppelhaushälfte, deren Fertigstellung für das Jahr 2025 geplant ist. Diese Immobilie bietet Ihnen auf einer Wohnfläche von ca. 133,37 m² und einem Grundstück von ca. 246 m² ausreichend Platz und Komfort. Sie wird im Erstbezug angeboten und zeichnet sich durch eine moderne Bauweise sowie einen hohen Ausstattungsstandard aus.

Die Doppelhaushälfte wird nach dem QNG-Standard als klimafreundlicher Neubau errichtet und entspricht der Energieeffizienzklasse KfW 40+. Dadurch haben Sie die Möglichkeit, einen Förderkredit von bis zu 150.000 € in Anspruch zu nehmen. Die Konstruktion erfolgt in Holzrahmenbauweise mit Satteldach. Die Fassade wird mit einem verklinkerten, hinterlüfteten Vorhangfassadensystem in Verblendermauerwerk ausgestattet.

Das Haus verfügt über insgesamt fünf Zimmer, darunter vier Schlafzimmer und ein Badezimmer. Die Kunststofffenster sind mit einer 3-fach-Isolierverglasung ausgestattet und in einem attraktiven Farbton gestaltet: innen weiß und außen anthrazitgrau. Ein zweiteiliges Holzhaustürelement verfügt über eine fünfschalige Sicherheitsverriegelung.

Zur Innenausstattung gehören hochwertige Weißlacktüren mit Türdrückern aus Edelstahl. Die Elektroinstallation entspricht modernen Standards und es kommt ein Gira-Standard-55-Schalterprogramm in Cremeweiß oder Reinweiß zum Einsatz.

Ein besonderes Merkmal ist die moderne Heizungsanlage. Sie besteht aus einer Luft-Wasser-Wärmepumpe, die mit einer Fußbodenheizung kombiniert ist. Diese ist sowohl im Erdgeschoss als auch im Obergeschoss verlegt. Jedes Zimmer ist mit Raumthermostaten ausgestattet, während im Spitzboden Heizkörper eingesetzt werden. Die Fußbodenheizung sorgt für eine gleichmäßige und angenehme Wärmeverteilung im gesamten Haus.

Die umweltfreundliche Technologie wird durch eine Photovoltaikanlage mit Speicher ergänzt, die den Vorgaben des Wärmeschutznachweises entspricht. Die Pflasterarbeiten für die Einfahrt, die Terrasse und den Zugangsweg zum Haus werden mit wasserdurchlässigem Pflaster ausgeführt. Dadurch wird die Nachhaltigkeit des Bauprojekts gefördert.

Alles in allem bietet das Angebot eine hervorragende Kombination aus modernen

Wohnstandards und energieeffizienten Merkmalen. Dank des geplanten Bauabschlusses und der Ausstattung ist diese Doppelhaushälfte besonders attraktiv für Familien, die Wert auf Nachhaltigkeit, Komfort und Funktionalität legen.

Zögern Sie bitte nicht, sich für weitere Informationen oder eine unverbindliche Besichtigung mit uns in Verbindung zu setzen. Ein engagiertes Team steht Ihnen zur Verfügung, um Ihre Fragen zu beantworten und Sie auf Ihrem Weg in ein neues Zuhause zu unterstützen.

CODE DU BIEN: 25150015_6b - 48485 Neuenkirchen

Détails des commodités

Auszug aus der vorliegenden Baubeschreibung vom Bauträger:
Gebäudehülle:
- Klimafreundlicher Neubau nach QNG-Standard als KFW40 Effizienzhaus (Förderkredit von bis zu 150.000 €, aktuell 2,23 %, Stand 28.07.2025)
- Holzrahmenbauweise mit Satteldachkonstruktion
- Holzbalkendecken über dem EG und OG
- Fassade: verklinkerte und hinterlüftete Vorhandfassade (Verblendermauerwerk)
- Dacheindeckung: Tondachziegel (Fabrikat Wienberger Modell Alegra 8), Farbton: schwarz
- Dachüberstände Farbton: anthrazitgrau
- Dachentwässerung mit Fallrohren aus Titanzink, Flachdachanteil mit Dachgully und Fallrohr

Fenster/Türen und Treppen:
- Kunststroff-Fenster, 3fach Isolierglas
- Farbton: innen weiß, außen anthrazitgrau
- Rollläden: Aufsatzrolladen elektrisch
- Haustür: 2-teiliges Holzhaustürelement mit 5-facher Sicherheitsverriegelung
- Treppenanlage: Holzwangentreppe mit Tritt- und Setzstufen aus Buche
- Innentüren: Weißlacktüren mit Türdrücker aus Edelstahl

Wand- und Bodenbeläge:
- Estrich: schwimmender Zementestrich
- Wandfliesen im Bad/WC: 1,20 60/120cm, Materialpreis bis 30 €/m² ringsrum 1,20m, im Duschbereich 2,10 m hoch gefliest
- Bodenfliesen: 60/60cm, Materialpreis bis 35,00 €
- Schlafräume, Flur OG, Spitzboden mit Designbelag, Materialpreis bis 20 €/m²
- Malerarbeiten: Raufasertapete, weiß gestrichen

Heiz-, Sanitär und Elektrotechnik:
- Elektroinstallation mit Schalterprogramm Gira Standard 55 in creme-weiß oder rein-weiß
- PV-Anlage inkl. Speicher lt. Wärmeschutznachweis
- Sanitärobjekte alle von Vigour, alle Armaturen von Vigour oder Grohe
- Heizungsanlage als Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Fußbodenheizung im EG und OG mit Raumthermostaten, Spitboden mit Heizkörper
- Warmwasserleitungen nach Wärmebedarfsberechnung isoliert

Außenanlagen
- Pflasterarbeiten für Einfahrt, Terrasse und Zuwegung zum Haus werden mit

wasserdurchlässigem Pflaster ausgeführt.

CODE DU BIEN: 25150015_6b - 48485 Neuenkirchen

Tout sur l'emplacement

Diese moderne Doppelhaushälfte entsteht im Rahmen eines hochwertigen Neubauprojekts in St. Arnold, einem ruhigen und familienfreundlichen Ortsteil im Kreis Steinfurt. Die Umgebung ist geprägt von gewachsener Wohnbebauung, viel Grün und einer angenehmen Nachbarschaft – ideal für Familien, Paare oder alle, die naturnah und dennoch gut angebunden wohnen möchten.

St. Arnold bietet eine solide Grundversorgung direkt vor Ort, darunter Kindergarten, Grundschule und kleinere Einkaufsmöglichkeiten. Für weitergehende Angebote liegt die Stadt Rheine nur rund 10 Autominuten entfernt.

Die Buslinie R80 sorgt für eine regelmäßige Anbindung an Rheine und umliegende Orte. Von dort bestehen direkte Zugverbindungen in die Städte Münster und Osnabrück, was die Immobilie auch für Pendler interessant macht. Mit dem Auto sind sowohl Münster als auch Osnabrück in etwa 40 bis 45 Minuten bequem erreichbar. Die nahegelegene B70 und die A31 gewährleisten eine schnelle Anbindung an das regionale Verkehrsnetz.

Die Kombination aus ruhiger Lage, guter Infrastruktur und verkehrlicher Anbindung macht diese Doppelhaushälfte zu einem attraktiven Wohnort mit Zukunft.

CODE DU BIEN: 25150015_6b - 48485 Neuenkirchen

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 19.3.2035.
Endenergiebedarf beträgt 20.94 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2025.
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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 Handelsregisterauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 25150015_6b - 48485 Neuenkirchen

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Michael Knieper

Marktstraße 20, 48431 Rheine
Tel.: +49 5971 - 79 371 0
E-Mail: rheine@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com