



**LASS IMMOBILIEN**  
GMBH

Immobilienexposé  
**Steinfurt-Borghorst: Großes Einfamilienhaus**  
in traumhafter Wohnlage

Objekt-Nr.:  
65056#CBSVF



## Haus zum Kauf

Steinfurt-Borghorst: Großes Einfamilienhaus in traumhafter Wohnlage

**Kaufpreis**  
395.000 €

 135 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche (ca.)

 7  
Zimmer

 1.155 m<sup>2</sup>  
Grundstück (ca.)

 1970  
Baujahr

 5  
Schlafzimmer

## Preise & Kosten

<b>Preise</b>	Kaufpreis	395.000 €
<b>Käuferprovision inkl. USt.</b>	3,57 %	

## Die Immobilie

<b>Objekt-Nr</b>	65056#CBSVF	
<b>Stellflächen</b>	Garagenanzahl	2
<b>Weitere Flächen</b>	Wohnfläche (ca.)	135 m <sup>2</sup>
	Zimmer	7
	Grundstück (ca.)	1.155 m <sup>2</sup>
<b>Räume und Flure</b>	Anzahl Etagen	2
	Anzahl Schlafzimmer	5
	Anzahl Badezimmer	2
	Anzahl Balkone	1
	Anzahl Terrassen	1
<b>Weitere Informationen</b>	verfügbar ab	sofort
	Provisionspflichtig	✓

<b>Zustand und Bauart</b>	Baujahr	1970
	Lage/Gebiet	Stadtteil
	Zustand	gepflegt
	Dachform	Satteldach
	Bauweise	Massiv
<b>Ausstattungsdetails</b>	Bad mit	Dusche, Wanne, Fenster
	Küche	Einbauküche
	Boden	Fliesen
	Kamin	✓

## Beschreibung

Viel Platz, schöne Wohnlage, alternative Nutzungsmöglichkeiten!

Dieses geräumige Einfamilienwohnhaus am Ortsrand von Steinfurt-Borghorst bietet sich als neues Heim für eine kinderreiche Familie geradezu an.

Mit insgesamt 7 Zimmern könnte dieses Gebäude auch mehrere Generationen unter seinem Dach beherbergen.

Arbeiten im Home-Office wäre bei dem vorhandenen Raumangebot für 1 bis 2 Personen ebenfalls problemlos möglich.

Auch das große Gartengrundstück mit Ausblick auf Wiesen und Felder gehört zu den Vorzügen dieser Immobilie.

Ruhe und Beschaulichkeit der Wohnlage sind hier kombiniert mit Zentrumsnähe. Das Stadtteilzentrum liegt nur knapp 2 Kilometer entfernt und hält ein breites Angebot vor, welches über die reine Grundversorgung hinausgeht.

Errichtet wurde das EFH 1970 auf einem 1.155 m<sup>2</sup> großen Grundstück in Massivbauweise mit Satteldach.

Die Wohnfläche erstreckt sich über das Erd- und jeweils zur Hälfte über das Ober- und das Dachgeschoss.

Dies ist der Tatsache geschuldet, dass beide Traufseiten unterschiedlich ausgebildet wurden. Im Bereich der Vorderfront liegt die Traufe oberhalb des 1. Obergeschosses und gartenseitig oberhalb des Erdgeschosses.

Die offizielle Gesamtwohnfläche beträgt 134,57 m<sup>2</sup>.

Durch leichte Änderungen in der Bauausführung und eine optimale Raumausnutzung stehen zu Wohn- und Aufenthaltszwecken tatsächlich aber ca. 183,00 m<sup>2</sup> zur Verfügung.

Hinter der einladenden Hauseingangstür liegt die helle, geräumige Diele, welche ausreichend Platz für einen Garderobenbereich bereithält.

Hier ist auch die offene Treppe angelegt, die vom EG ins OG führt.

Neben dem ca. 24 m<sup>2</sup> großen Wohnzimmer, verbunden durch eine Schiebetür, liegt das ca. 25 m<sup>2</sup> große Esszimmer.

Beide Räume sind auch separat von der Diele aus erreichbar.

Das Esszimmer bietet Zugang zur südwestlich ausgerichteten Terrasse und dem wunderschönen, großen Garten.

Die gemütliche Wohnküche verfügt auch über einen eigenen Außenzugang zur Einfahrtsseite des Hauses. Einkäufe können so auf kurzem Weg in den HWR verbracht werden, welcher der Küche direkt angeschlossen ist.

Die beiden Tageslicht-Bäder, jeweils eines im Erd- und Obergeschoss, sorgen dafür, dass es morgens kein Gedränge gibt.

Im EG-Bad sind ausreichend Platz und auch ein entsprechender Anschluss für eine Waschmaschine vorhanden.

Im OG des Hauses sind die 5 Schlafzimmer angelegt.

2 der Räume verfügen jeweils über einen Zugang zur gemeinsam nutzbaren, nach Nordosten ausgerichteten Loggia.

Auch von hieraus ist der Ausblick ins Grüne garantiert. Dafür sorgt der gepflegte Vorgarten mit seinem ansprechenden Baum- und Pflanzenbestand.

Das EFH ist mit isolierverglasten Kunststofffenstern und Rollläden ausgestattet, die 2001 erneuert wurden.

Bei den Bodenbelägen handelt es sich je nach Räumlichkeit um Parkett, Teppich, Fliesen oder Kunststein.

Beheizt wird das Gebäude mittels einer Öl-Brennwertheizung, die 2013 neu eingebaut wurde und im EG untergebracht ist.

Der dazugehörige, unterirdische Heizöltank befindet sich im Bereich des Vorgartens.

Auch eine 1975 errichtete Doppelgarage ist auf dem Grundstück vorhanden.

Die Flächen vor den Garagen können als zusätzliche PKW-Außenstellplätze genutzt werden.

Im Laufe der Jahre hat man immer wieder unterschiedlichste Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten in Angriff genommen (sh. unter Ausstattung).

Berücksichtigt werden sollte aber, dass die angebotene Immobilie in Teilen, z. B. im Bereich der Bäder, noch die bauzeittypische Ausstattung und das entsprechende Design vorhält. Sanierungen und Modernisierungen in diesem und in einigen anderen Bereichen sind vermutlich erforderlich, aber überschaubar.

Gleichzeitig bietet dies auch die Möglichkeit, das neue Eigenheim seinen eigenen Wünschen und Vorstellungen entsprechend zu gestalten.

Falls wir Ihr Interesse geweckt haben, vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin.

Die Immobilie ist frei und ab sofort verfügbar.

## Ausstattung

# Großes Einfamilienhaus - Traumhafte Wohnlage am Ortsrand von Steinfurt-Borghorst

# Grundstücksgröße: 1.155 m<sup>2</sup>

# Baujahr: 1970

# Massivbauweise mit Satteldach

# Offizielle Gesamt-Wohnfläche: 134,57 m<sup>2</sup>

# Zu Wohn- und Aufenthaltszwecken tatsächlich nutzbare Fläche: ca. 183,00 m<sup>2</sup>

# Insgesamt 7 Zimmer, davon 5 Schlafzimmer

# Jeweils ein Tageslichtbad im Erd- und im Obergeschoss

# Ausstattung der Bäder: Badewanne oder Dusche, Waschtisch und WC

# Waschmaschinenanschluss im EG-Bad vorhanden

# Große, nordöstlich ausgerichtete Loggia im Obergeschoss - direkter Zugang von 2 Schlafzimmern aus

# Schöne Aussicht auf den gepflegten Vorgarten

# Helle, einladende Diele im Erdgeschoss mit geräumigem Garderobenbereich

# Ca. 24 m<sup>2</sup> großes Wohnzimmer, verbunden durch eine Schiebetür mit dem ca. 25 m<sup>2</sup> großen Esszimmer

# Kaminofen im Esszimmer - nutzbar bis Ende 2024, aufgrund gesetzlicher Vorgaben

# Direkter Zugang vom Esszimmer zur plattierten Terrasse / in den wunderschönen, großen Garten

# Terrasse / Garten mit Süd-West-Ausrichtung

# Traumhafter Ausblick auf Wiesen und Felder

# Ca. 17 m<sup>2</sup> große Küche mit eigenem Außenzugang

# Vorhandene Einbauküche kann im Haus verbleiben - im Kaufpreis enthalten

# An die Küche angrenzender Hauswirtschaftsraum

# Heizungsraum liegt hinter dem HWR

# Isolierverglaste Kunststofffenster, ausgestattet mit Kunststoff-Rollläden

# Bodenbeläge: Parkett, Teppich, Fliesen, Kunststein

# Offene Treppe mit Kunststeinstufen vom Erdgeschoss bis ins Ober-/Dachgeschoss

# Beheizung des EFH mittels Öl-Brennwertheizung - Einbau neu: 2013

# Unterirdischer Heizöltank (Bereich Vorgarten)

# Im Laufe der Jahre ausgeführte Sanierungs-/Modernisierungsarbeiten:

- 2001: Teilweise Erneuerung der elektrischen Zuleitungen bis zum Sicherungskasten
- 2001: Dämmung der obersten Geschossdecke (nicht ausgebauter Teil des Dachgeschosses)
- 2001: Zum Teil Modernisierung von Böden, Decken, Wänden
- 2001: Einbau eines Kaminofens (nutzbar bis Ende 2024)
- 2001: Erneuerung der Fenster (Kunststofffenster mit Isolierverglasung)
- 2004: Erneuerung der Hauseingangstür (mit feststehendem Seitenteil - Sprossenfenster)
- 2013: Erneuerung der Heizungsanlage (Ölheizung)
- 2019: Erneuerung der Elektrogeräte der EBK: Herd, Spülmaschine, Kühlschrank
- 2022: Sanierung des unterirdischen Heizöltanks

# 1975: Neubau einer Doppelgarage

# Flächen vor den Garagen als zusätzliche PKW-Außenstellplätze nutzbar

# Gebäude in Teilen sanierungs-/modernisierungsbedürftig (z. B. die Bäder u. a.)

# Die Immobilie ist frei und ab sofort verfügbar.

## Lage

Die Kreisstadt Steinfurt liegt 29 km nordwestlich von Münster (Westfalen) entfernt, zu dessen Regierungsbezirk sie auch zählt.

Steinfurt besteht aus den Ortsteilen Burgsteinfurt und Borghorst. Die Kreisstadt mit insgesamt ca. 34.000 Einwohnern umfasst ein Gebiet von 111 km<sup>2</sup>.

Im Ortsteil Borghorst, der alleine ca. 18.000 Einwohner zählt, genauer gesagt im nördlichen Randbereich, an der Hollicher Straße, liegt auch das angebotene Einfamilienwohnhaus.

Die Lage ist perfekt!

Ein charmantes, kleines Wohnviertel, das für seine gute Atmosphäre und die grüne Umgebung bekannt ist. Hier genießen Bewohner die Vorzüge einer ruhigen Nachbarschaft, ideal für Familien oder alle, die eine entspannte Umgebung zu schätzen wissen.

Die großzügigen Grundstücke und die offene Bauweise bieten viel Freiraum.

In süd- und nordwestlicher Richtung kann die Immobilie mit einer traumhaften Aussicht in die Natur aufwarten. Rein optisch schließt das große Gartengrundstück nahtlos an die benachbarten Wiesen und Felder an.

Über die Hollicher Straße sind die beiden Ortsteilzentren problemlos erreichbar. Das gilt auch für die umliegenden Nachbargemeinden Ochtrup, Wettringen, Neuenkirchen,

Emsdetten, Nordwalde, Altenberge, Laer, Horstmar und Metelen.

Die Versorgung ist in Borghorst und Burgsteinfurt durch ein E-Center, eine Penny-Filliale, Lidl, EDEKA und Aldi sowie durch eine Vielzahl an Einzelhandelsgeschäften mehr als gesichert.

Gaststätten, Restaurants, Bistros und Imbisse in großer Zahl bieten ein umfangreiches Angebot.

Freizeit, Sport, Kultur, Geschichte und Bildung werden in Steinfurt großgeschrieben. Für alle Sportbegeisterten stehen insgesamt 14 Sporthallen, 2 Bäder, Sportplätze, Reithallen, eine Tennishalle, ein Golfplatz und viele weitere Einrichtungen zur Verfügung. Es gibt ca. 40 Sportvereine, die mehr als 11.000 Mitglieder zählen.

Ganzjährig finden die unterschiedlichsten Veranstaltungen statt. Hier sind unter anderem ein Marathon, das Brunnenfest, der Leinen- und Handwerkermarkt, die Kirmes, Schützenfeste, der Weihnachtsmarkt und der Erntedankmarkt zu nennen.

Sehenswürdigkeiten wie das Schloss Burgsteinfurt, das alte Rathaus Steinfurt, das Heimatmuseum oder auch die St. Nikomedes Kirche laden zu Besichtigungen ein.

Das "Bagno", ein großer, einladender Park, der zum Spaziergehen und Verweilen einlädt, oder auch die vielen Rad-, Wanderwege und Routen in und um Steinfurt, machen diese Stadt lebens- und liebenswert.

Das vielfältige Betreuungs- und Bildungsangebot ist ein weiterer Pluspunkt, der für diese Stadt spricht.

Kindergärten/Kitas, Grund-, Haupt- und Realschulen, Gymnasien, Förderschulen,

Berufskollegs, eine Musikschule und weitere Einrichtungen sind mehr als ausreichend vorhanden.

Für das gesundheitliche Wohlbefinden sorgen in Steinfurt unter anderem diverse Ärzte, Therapeuten und Apotheken. Auch ein Krankenhaus ist in Borghorst ansässig.

Die verkehrstechnischen Anbindungen, auch was das Erreichen weiter entfernter Ziele betrifft, sind optimal.

Die Bundesautobahnen A1 und A31 sind mit dem PKW von Steinfurt aus bequem über die B54 erreichbar.

Zudem ermöglichen die Bundesstraßen B54 und B70 eine optimale Anbindung an die Stadt Münster und die Niederlande.

Die RB 64 "Euregio-Bahn" bedient die Strecke "Münster Hbf - Gronau - Enschede (NL)" zu den Hauptverkehrszeiten halbstündlich.

Auch Regionalbusse fahren im regelmäßigen Taktverkehr in die umliegenden Städte und Gemeinden, wie z. B. die Linie B2 (Borghorst - Burgsteinfurt), die Linie R75 (Greven-Reckenfeld / Emsdetten / Borghorst / Burgsteinfurt) oder auch die Ring-Linie 154 (Borghorst).

## Sonstiges

Um dieses Objekt einmal genauer kennen zu lernen, empfehlen wir Ihnen unbedingt einen Besichtigungstermin vor Ort.

Hinweis: Alle Angaben basieren auf Auskünften des Verkäufers. Eine Haftung für die Richtigkeit dieser Angaben können wir daher nicht übernehmen.

Courtage: 3,57 % des Kaufpreises inkl. der zur Zeit gültigen Mehrwertsteuer, zahlbar vom Käufer/Erwerber an die Firma Lass Immobilien GmbH, fällig mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages.

Die Lass Immobilien GmbH hat mit der Verkäuferseite eine schriftliche Courtagvereinbarung in gleicher Höhe geschlossen.

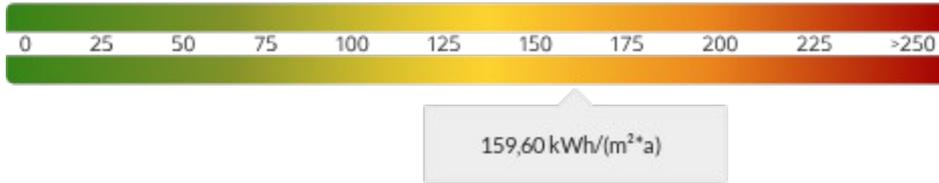
Wir bitten um Verständnis dafür, dass wir keine Kontaktanfragen ohne vollständige Anschrift und Telefonnummer der Interessenten bearbeiten können.

Ihr Ansprechpartner:

Oscar Lass

02506-1055

## Energiebedarfsausweis



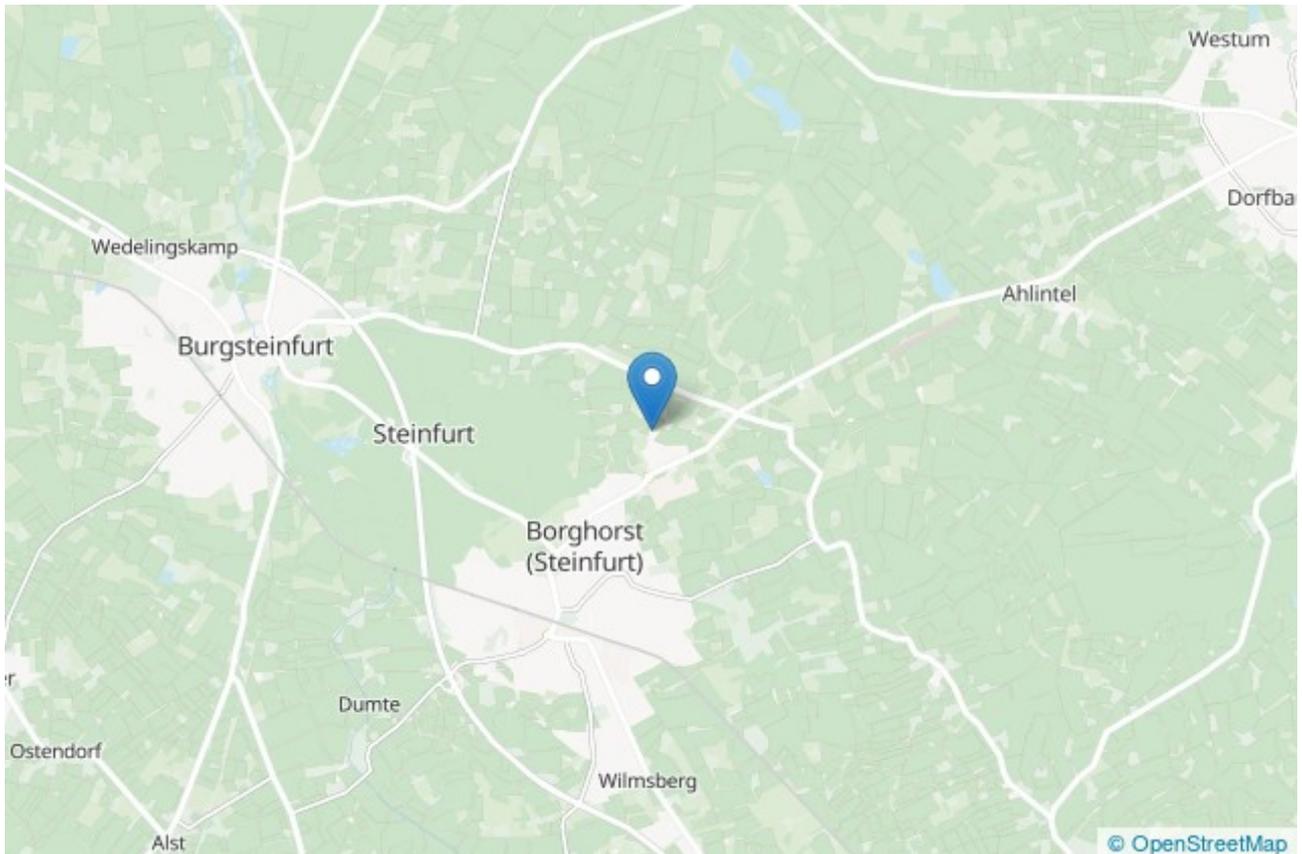
<b>Endenergiebedarf</b>	159,60 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Befeuerungsart</b>	Öl
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	Öl
<b>Energieeffizienzklasse</b>	E
<b>Gültig bis</b>	26.12.2032

## Ihr Ansprechpartner

<b>Name</b>	Oscar Lass
<b>Telefon</b>	+49 2506 1055
<b>Ort</b>	48167 Münster
<b>E-Mail</b>	oscar.lass@lass-immobilien.de

## Lage und Umgebung

48565 Steinfurt





Reserviert



Garten



Straßenansicht



Garten



Straßenansicht



Haustür



Terrasse



Terrasse



Garten



Garten



Hauseingangstür



Eingangsbereich



Wohnzimmer



Esszimmer



Kaminofen



Esszimmer



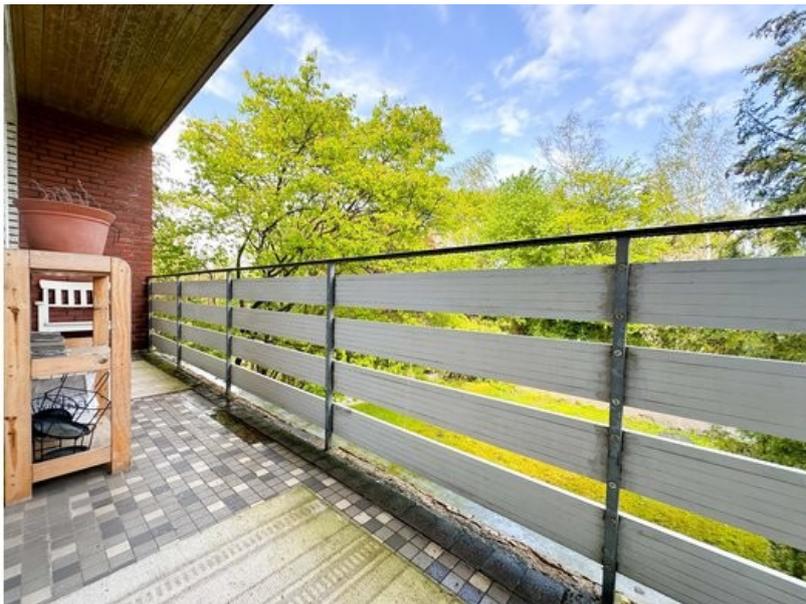
Küche



Treppenhaus



Flur OG



Balkon



Gartenansicht



EG



OG