

Altenberge

# Neubau einer Doppelhaushälfte mit Förderung Klimafreundlicher Neubau

Objektnummer: 21150032



KAUFPREIS: 620.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 155,55 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 288 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 21150032 - 48341 Altenberge

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 21150032 - 48341 Altenberge

## Auf einen Blick

|               |                                 |
|---------------|---------------------------------|
| Objektnummer  | 21150032                        |
| Wohnfläche    | ca. 155,55 m <sup>2</sup>       |
| Dachform      | Satteldach                      |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung               |
| Zimmer        | 5                               |
| Schlafzimmer  | 4                               |
| Badezimmer    | 1                               |
| Baujahr       | 2023                            |
| Stellplatz    | 1 x Garage, 15000 EUR (Verkauf) |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 620.000 EUR                                                               |
| Haus        | Doppelhaushälfte                                                          |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche  | ca. 0 m <sup>2</sup>                                                      |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung                                  |

Objektnummer: 21150032 - 48341 Altenberge

## Auf einen Blick: Energiedaten

|             |                            |                      |      |
|-------------|----------------------------|----------------------|------|
| Heizungsart | Fussbodenheizung           | Energieinformationen | KEIN |
| Befeuerung  | Luft/Wasser-<br>Wärmepumpe |                      |      |



Objektnummer: 21150032 - 48341 Altenberge

## Die Immobilie





Objektnummer: 21150032 - 48341 Altenberge

## Die Immobilie



Objektnummer: 21150032 - 48341 Altenberge

## Die Immobilie



**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)





Objektnummer: 21150032 - 48341 Altenberge

## Die Immobilie





Objektnummer: 21150032 - 48341 Altenberge

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 21150032 - 48341 Altenberge

## Die Immobilie



Objektnummer: 21150032 - 48341 Altenberge

## Die Immobilie





Objektnummer: 21150032 - 48341 Altenberge

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
+49 (0) 5971 - 79 3710  
Wir freuen uns von Ihnen zu hören.

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

Objektnummer: 21150032 - 48341 Altenberge

## Ein erster Eindruck

Neu und hochwertig ins Eigenheim mit neuer Förderung! In ruhiger, gewachsener Wohnlage von Altenberge wird aktuell auf einem nach Süden ausgerichteten Kaufgrundstück im Rahmen des KfW-Förderprogramms "Klimafreundlicher Neubau" eine Doppelhaushälfte in Massivbauweise in Klinkeroptik mit Satteldach, eingedeckt mit anthrazitfarbenen Tonziegeln. Alle Visualisierungen wurden auf Basis der Baumaterialien erstellt und können als Referenz verwendet werden. Die Fertigstellung des Gebäudes ist für Sommer 2024 geplant. Im Erdgeschoss bildet der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich den zukünftigen Lebensmittelpunkt. Durch die großen Fenster und die großzügige Terrassentür fällt der Blick in den reizvollen Gartenbereich, der zur freien Gestaltung vorgesehen ist. Die angrenzende, offene Küche bildet eine schöne Ergänzung zum attraktiven Wohnbereich. Neben dem schicken Gäste-WC, dem hellen Flur, der praktischen Garderobe wird das großzügige Raumangebot in dieser Etage durch den funktionalen Hauswirtschaftsraum mit Zugang zur Garage abgerundet. Die Garage verfügt neben dem Stellplatz für einen PKW über einen kleinen Raum, der wahlweise als Abstell- oder Werkraum genutzt werden kann. Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer für die Eltern und zwei Kinder. Die Größe der Kinderzimmer entspricht auch den Ansprüchen von Jugendlichen. Im Familienbad sind neben der Dusche ein WC sowie ein Waschbecken mit Unterschrank vorgesehen. Im Dachgeschoss wird in einem kleinen Raum die Luftwärmepumpe untergebracht. Der zweite Raum kann wahlweise als weiteres Schlafzimmer oder als Arbeitszimmer genutzt werden. Alternativ ist auch eine Nutzung als Hobbyraum denkbar. Der Außenbereich der Doppelhaushälfte wird ebenerdig abgetragen und mit Mutterboden aufgefüllt, so dass er für die Raseneinsaat optimal vorbereitet ist. Im Kaufpreis nicht enthalten sind die Malerarbeiten, die Bodenbeläge im Wohn- und Essbereich, in den Schlafzimmern sowie im Spitzboden. Ebenfalls im Kaufpreis enthalten ist der Belag der Terrasse, die sich über die gesamte Breite des Hauses erstreckt und eine attraktive Tiefe von drei Metern aufweist. Sollten Sie sich für eine Doppelhaushälfte interessieren, können wir Ihnen bei der Besichtigung eines Referenzobjektes einen „ersten positiven Eindruck“ vermitteln. Gerne beraten wir Sie auch über Fördermöglichkeiten. Wenn Ihnen unser Angebot gefällt, freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme, um gemeinsam mit Ihnen Ihren Traum vom Eigenheim zu planen und in vertrauensvoller Zusammenarbeit zu verwirklichen.

Objektnummer: 21150032 - 48341 Altenberge

## Ausstattung und Details

Auszug aus der Baubeschreibung:

- Außen- & Innenwände aus Kalksandsteinmauerwerk
- Fassade mit einem Klinkerstein (Fa. ABC-Klinker 485 € pro 1.000 Stück).
- Satteldach mit Tondachziegel (Fa. Nelskamp/Erlus oder gleichwertig) im Farbton altschwarz engobiert
- Zweischalige Haustrennwand zwischen den Gebäuden gemäß den Schallschutzanforderungen
- Fallrohre aus Zinkblech

Erschließungskosten:

- Versorgung des Gebäudes über je ein Strom-, Wasser- und Telefonanschluss
- Hausanschlusskosten (Telekom, Strom und Wasser) im Kaufpreis enthalten

Sanitär-/ Elektro- und Heizungstechnik:

- Sanitärobjekte und Armaturen nach Absprache
- Elektroinstallation mit zahlreichen Brennstellen in allen Räumlichkeiten
- Heizungsanlage als Luft-/Wärmepumpe mit witterungsgefürtem Regler und Speicherfühler
- Fußbodenheizung mit elektrischen Raumtemperaturfühler im gesamten Wohnhaus
- Kalt- und Warmwasserleitungen aus Viega Raxofix Verbundrohr
- Abflussrohre aus schalldämmenden Kunststoffrohren

PV-Anlage gegen Aufpreis

Fenster, Türen und Treppen:

- Wärmeschutzglas mit Dreifachverglasung
- Fenster- und Fenstertüren in der Farbe weiß foliert
- Innentüren sind in der Ausführung glatt weiß
- Alle Räume außer das Gäste-WC erhalten Fensterbänke aus Holzwerkstoff
- Haustür aus Holz mit einer weißen Oberflächenbeschichtung und Lichtausschnitt
- Stahlbetontreppe mit Betonstufen und als Oberbelag Fliesen

Wand- und Bodenbeläge:

- schwimmender Zementestrich mit Trillschalldämmung
- Fliesen und Plattierungen nach Absprache
- Innenwände erhalten einen einlagigen Gipsputz mit einer glatten Oberfläche
- Fugen zwischen den Stahlbetonfertigteilen erhalten eine flache glatte Spachtelung
- Bodenbeläge in Wohn- und Schlafräumen sind nicht im Kaufpreis enthalten

Außenanlagen/Garage:

- Einzelgarage massiv verklinkert und mit einer Flachdachkonstruktion
- Garage wird mit einem elektr. Sektionaltor und einer Nebeneingangstür ausgestattet



- Terrassen, Zufahrten und Zuwege werden aus Betonpflaster hergestellt

Objektnummer: 21150032 - 48341 Altenberge

## Alles zum Standort

Die Gemeinde Altenberge liegt ca. 14 km nordwestlich der Universitätsstadt Münster im Kreis Steinfurt. In Altenberge wohnen ca. 11.000 Einwohner, die sowohl im Ortskern wie auch in den Bauernschaften Waltrup, Hohenhorst, Kümper, Westenfeld, Entrup und Hansell leben. Geographisch grenzt der Ort an Nordwalde, Greven, Münster, Havixbeck, Billerbeck, Laer und Steinfurt. Mit dem PKW gelangt man in ca. 10 Minuten nach Nordwalde und in ca. 20 Minuten nach Greven. Die Fahrt nach Münster dauert ca. 20 Minuten, um den Stadtrand zu erreichen. Zusätzlich verkehren Linienbusse in kurzen Takten, teilweise 20 Minuten, nach Münster sowie in die Nachbarorte Laer, Steinfurt, Nordwalde und Greven. Der Bahnhof von Altenberge liegt an der Bahnstrecke Münster-Enschede. Im Stundentakt fahren hier zahlreiche Züge. Zu den Hauptverkehrszeiten wird ein 30-Minuten-Takt angeboten, sodass z. Bsp. Berufstätige von Altenberge in ca. 17 Minuten am HBF Münster eintreffen. Wen das Fernweh packt, ist in ca. 20 Minuten am Flughafen Münster-Osnabrück (FMO). Die Reiseziele führen neben den innerdeutschen Städten zu vielen ausländischen Urlaubsorten. Alternativ ist die Verkehrsanbindung über Münster Nord an das deutsche Autobahnnetz sowie als Verbindung in die Niederlande gegeben. Die Altenberger Infrastruktur befindet sich auf einem sehr hohen Niveau. Neben den großen Discountern sind alle Einzelhandelsformen in Altenberge vertreten, um den täglichen Bedarf zu decken. Bekleidungsgeschäfte für Jung und Alt, eine Weinhandlung, mehrere Friseurbetriebe, Apotheken, Ärzte, Physiotherapeuten, ein Fitness-Center, eine Eisdiele, eine Buchhandlung, Dekogeschäfte, Näh- und Bastelgeschäfte, Schreibwaren, ein Drogeriemarkt sowie Restaurants und Kneipen runden das Angebot ab. Die Jüngsten der Gemeinde können ihren Platz aus einem Angebot von 6 möglichen Kindergärten auswählen. Altenberge verfügt bislang noch über zwei Grundschulen, die aber in der ehemaligen Hauptschule, somit in einer neuen Örtlichkeit, in den nächsten Jahren als eine „neue“ Grundschule zusammen gelegt werden sollen. Realschulen, Gesamtschulen sowie Gymnasien finden sich teilweise in den Nachbarorten wie Greven und Nordwalde, aber vor Allem in Münster. Das Fahrrad ist ein gutes Fortbewegungsmittel, um die nähere Umgebung zu erkunden. Fahrradwege in der Natur und befestigte Wege laden zu Erlebnistouren oder berufsbedingte Fahrten, z. Bsp. nach Münster, ein. Altenberge ist an den Aa-Vechte-Tour-Radweg angeschlossen. Viele Vereine zeugen vom guten Gesellschafts- und Gemeinleben in Altenberge. So gibt es den Heimatverein, den Sportverein, einen Karnevalsverein, fünf Schützenvereine, eine Feuerwehr, DRK, zwei Frauenvereine, einen Seniorenverein etc., um den Bewohnern von Altenberge das „Wohlfühlen“ zu ermöglichen. Das „Bündnis für Familien“ kümmert sich in Altenberge um die Belange von Jung und Alt, um auch schnell und unbürokratisch für die Anliegen der Altenberger präsent zu sein. Im Hallenbad

können die Badefreudigen ihre Bahnen ziehen. Die Reithalle mit angrenzenden Reitplätzen, in den Händen des Zucht-, Reit- und Fahrvereins Altenberge, bietet den Anhängern des Reitsports die Möglichkeit, ihren Pferden den nötigen Bewegungsraum zu verschaffen. Neben geselligen Veranstaltungen findet alljährlich ein überörtliches Reittunier statt. Musikalisch kann Altenberge mit dem Kiepenkerl-Chor, der Chorgemeinschaft, dem Männerchor „Polyhymnia 1920“, dem Musikzug der Freiwilligen Feuerwehr und der Musikschule aufwarten. Kulturell ist Altenberge durch die Kulturwerkstatt mit vielen Angeboten, engagierten Künstlern und guten Ergebnissen vertreten. Zudem gib es neben dem „Steinemuseum“, dem Heimathaus „Kittken“, „ Haus Sieverding“, „ Gut Göverding“, dem „Schlepper- und Geräte-Museum“, der Kapelle „Madonna der Landstraße“ noch den einzigartigen „Eiskeller“, der in früherer Zeit als Lagerort für Bier genutzt wurde.



Objektnummer: 21150032 - 48341 Altenberge

## Weitere Informationen

**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.

Objektnummer: 21150032 - 48341 Altenberge

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Michael Knieper

---

Marktstraße 20 Rheine  
E-Mail: [rheine@von-poll.com](mailto:rheine@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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