

Neuenkirchen

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

Property ID: 25150015_6b



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 495.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 133,37 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 246 m²

Property ID: 25150015_6b - 48485 Neuenkirchen

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

Property ID: 25150015_6b - 48485 Neuenkirchen

At a glance

Property ID	25150015_6b
Living Space	ca. 133,37 m ²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5
Bedrooms	4
Bathrooms	1
Year of construction	2025
Type of parking	1 x Outdoor parking space

Purchase Price	495.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	First occupancy
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25150015_6b - 48485 Neuenkirchen

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Air-to-water heat pump	Final Energy Demand	20.94 kWh/m²a
Energy certificate valid until	19.03.2035	Energy efficiency class	A+
Power Source	Air-to-water heat pump	Year of construction according to energy certificate	2025

Property ID: 25150015_6b - 48485 Neuenkirchen

The property



Property ID: 25150015_6b - 48485 Neuenkirchen

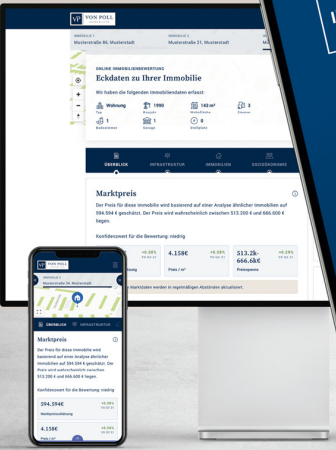
The property



Property ID: 25150015_6b - 48485 Neuenkirchen

The property





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

Property ID: 25150015_6b - 48485 Neuenkirchen

The property



Property ID: 25150015_6b - 48485 Neuenkirchen

The property



Property ID: 25150015_6b - 48485 Neuenkirchen

The property



Property ID: 25150015_6b - 48485 Neuenkirchen

The property



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Ihre Immobilienspezialisten in Rheine und Ibbenbüren

T.: 05971 - 79 371 0 | rheine@von-poll.com
T.: 05971 - 79 371 20 | ibbenbueren@von-poll.com

www.von-poll.com/rheine

Property ID: 25150015_6b - 48485 Neuenkirchen

Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25150015_6b - 48485 Neuenkirchen

A first 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 Kunststoffenster 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.

Property ID: 25150015_6b - 48485 Neuenkirchen

Details of amenities

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: verlinkerte und hinterlüftete Vorhandfassade (Verblendermauerwerk)
- Dacheindeckung: Tondachziegel (Fabrikat Wienerberger Modell Alegria 8), Farbton: schwarz
- Dachüberstände Farbton: anthrazitgrau
- Dachentwässerung mit Fallrohren aus Titanzink, Flachdachanteil mit Dachgully und Fallrohr

Fenster/Türen und Treppen:

- Kunststoff-Fenster, 3fach Isolierglas
- Farbton: innen weiß, außen anthrazitgrau
- Rollläden: Aufsatzrolladen elektrisch
- Haustür: 2-teiliges Holzhaustürelement mit 5-facher Sicherheitsverriegelung
- Treppenanlage: Holzgangtreppe 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 ringsum 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, Spitzboden mit Heizkörper
- Warmwasserleitungen nach Wärmebedarfsberechnung isoliert

Außenanlagen

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

wasserdurchlässigem Pflaster ausgeführt.

Property ID: 25150015_6b - 48485 Neuenkirchen

All about the location

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.

Property ID: 25150015_6b - 48485 Neuenkirchen

Other information

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 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: 25150015_6b - 48485 Neuenkirchen

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com