

Hörstel

# Ein Zuhause umgeben von Grün – gepflegtes EFH mit historischem Flair

Objektnummer: 26159001



KAUFPREIS: 615.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 153 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 8.359 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26159001 - 48477 Hörstel**

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

**Objektnummer: 26159001 - 48477 Hörstel**

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 26159001                  |
| Wohnfläche   | ca. 153 m <sup>2</sup>    |
| Dachform     | Krüppelwalmdach           |
| Zimmer       | 5                         |
| Schlafzimmer | 4                         |
| Badezimmer   | 1                         |
| Baujahr      | 1900                      |
| Stellplatz   | 4 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 615.000 EUR                                                               |
| Haus                       | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2018                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon      |

**Objektnummer: 26159001 - 48477 Hörstel**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergiebedarf            | 274.40 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 22.05.2036     | Energie-Effizienzklasse     | H              |
| Befuerung                  | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 1900           |



Objektnummer: 26159001 - 48477 Hörstel

## Die Immobilie





**Objektnummer: 26159001 - 48477 Hörstel**

## Die Immobilie





Objektnummer: 26159001 - 48477 Hörstel

## Die Immobilie





**Objektnummer: 26159001 - 48477 Hörstel**

## Die Immobilie





Objektnummer: 26159001 - 48477 Hörstel

## Die Immobilie



**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: 26159001 - 48477 Hörstel

## Die Immobilie





Objektnummer: 26159001 - 48477 Hörstel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26159001 - 48477 Hörstel

## Die Immobilie





Objektnummer: 26159001 - 48477 Hörstel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26159001 - 48477 Hörstel

## Die Immobilie





**Objektnummer: 26159001 - 48477 Hörstel**

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26159001 - 48477 Hörstel**

## Ein erster Eindruck

Eine Immobilie die einem die Sprache verschlägt - zwischen einem ehrwürdigen Baumbestand, umgeben von grüner Landschaft, wohltuender Ruhe und einer ganz besonderen Atmosphäre, liegt dieses historische Anwesen mit Baujahr etwa Ende 18ten/Anfang des 19 Jahrhunderts auf einem beeindruckenden Grundstück von ca. 8.359 m<sup>2</sup>. Ein Zuhause, das über viele Jahre von der Familie und ihren Haustieren mit wundervollen Erinnerungen gefüllt wurde. Schon beim ersten Anblick spürt man den einzigartigen Charakter: Die markante Architektur mit Rundturm, die liebevollen Details wie die grünen Fensterläden und die warme Ausstrahlung verleihen dem Haus einen außergewöhnlichen, fast märchenhaften Charme.

Mit einer Wohnfläche von ca. 153 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie ein behagliches und aufgrund der Deckenhöhe von ca. 3,40 m und 2,70 m im Dachgeschoss zugleich ein großzügiges Wohngefühl. Die Eigentümer haben ab dem Jahr 1999 mit einigen Umbaumaßnahmen das Gebäude laufend umfassend kernsaniert. Eine genaue Auflistung finden Sie unter dem Punkt Modernisierungen.

In der unteren Ebene bilden das gemütliche Wohnzimmer mit Essbereich und die Küche das Herzstück – Platz für gemeinsame Stunden, anregende Gespräche und unvergessliche Momente. Die Küche verfügt darüber hinaus über einen direkten Zugang zur Terrasse und verbindet das Innenleben harmonisch mit der Natur des Außenbereichs. Ergänzt wird die Aufteilung durch ein Gäste-WC sowie ein Büro/ Gästezimmer. Ein weiteres Highlight des Hauses ist die lange Altbautreppe, elegant und modern mit Holz verkleidet, die die Etagen stilvoll miteinander verbindet. Im Dachgeschoss befinden sich drei Schlafzimmer, die Geborgenheit und Rückzugsmöglichkeiten für die ganze Familie bieten. Zusätzlich stehen hier ein Badezimmer sowie ein praktischer Hauswirtschaftsraum zur Verfügung. Im Teilkeller ist die Heizungsanlage untergebracht und zwei Räume werden als Abstellfläche genutzt.

Auch der Außenbereich lässt keine Wünsche offen: mehrere kleine Sitzgelegenheiten, zahlreiche bunte Pflanzen und einen grünen Weitblick, egal wo man hinschaut. Die vorhandene Weidefläche bietet außerdem ansprechende Voraussetzungen für Pferdebegeisterte und schafft ein Gefühl von Freiheit und Naturverbundenheit. Der großzügige Offenstall ist mit einem großen Paddock ausgestattet und bietet auch genügend Stauraum für Futter/ Heu. Die Werkstatt sowie die Gartenhäuschen vervollständigen das ideale Angebot und eröffnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob Hobby, Tierhaltung oder handwerkliche Projekte.



Dieses Anwesen ist weit mehr als nur ein Eigenheim – es ist ein Rückzugort für Menschen, die das Außergewöhnliche suchen und den ideellen Wert von Ruhe, Natur und emotionaler Wohnqualität zu schätzen wissen. Anhand der Bilder und Beschreibung kann man den Seltenheitsfaktor zwar erahnen- aber erst vor Ort wird man von dem Liebhabereffekt förmlich in den Bann gezogen. Überzeugen Sie sich bei der nächsten Besichtigung selbst von der Einzigartigkeit!

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Wir freuen uns auf Ihren Kontakt.

**Objektnummer: 26159001 - 48477 Hörstel**

## **Ausstattung und Details**

### **Gebäudeausstattung:**

- massives Mauerwerk mit Bruchsteinfassade
- besondere Krüppelwalmdachkonstruktion mit Tondachpfannen
- historischer Rundturm
- Doppelverglasung der Sprossenfenster Bj. 2001
- Holzbalkendecke
- Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
- grüne Fensterläden
- Haupteingangstür Bj. 2018
- Teilkeller vorhanden

### **Innenausstattung:**

- Altbaucharme mit Deckenhöhen von ca. 3,40 m und 2,70 m
- massive Holztüren
- Bodenbeläge: Holzdielen, Parkett und Fliesen
- Altbautreppe mit hochwertiger Holzverkleidung
- Einbauküche im Landhausstil
- Kamin im Wohnzimmer vorhanden
- Gäste- WC im EG
- Bad im DG mit Wanne ausgestattet

### **Technik:**

- Ölheizung Bj. 1996
- Warmwasserspeicher Bj. 2018
- Wasserleitungen und Elektrik Bj. 2000

### **Stellplätze:**

- genügend Stellplätze im Außenbereich

### **Garten/ Außenbereich:**

- mehrere Sitzgelegenheiten im Freien
- überdachte Terrasse Bj. 2016
- Weidefläche und Offenstall für Pferdehaltung
- Werkstatt für Gartengeräte
- Gartenhäuschen



**Objektnummer: 26159001 - 48477 Hörstel**

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in Hörstel in Alleinlage, jedoch nur etwa 4 Autominuten vom Bahnhof entfernt- ideal wenn man doch nicht all zu sehr ab vom Schuss wohnen möchte. Mitten im Wald erkennt man im Sommer das historische Gebäude kaum, so dass man hier wirklich von einem ganz besonderen Rückzugsort sprechen und seine Privatsphäre im Einklang mit der Natur genießen kann.

Die Nähe zum Mittelland- und Dortmund-Ems-Kanal ermöglicht vielfältige Freizeitaktivitäten im Freien, darunter lange Spaziergänge oder Wandermöglichkeiten am Nassen Dreieck, ein Besuch beim Kunsthaus Kloster Gravenhorst oder Schloss Surenburg. Die Sportvereine wie der Tennis-Treff Hörstel oder SC Hörstel e.V. sind hier ebenfalls ansässig. Die ideale soziale Infrastruktur sowie die gute Anbindung an die Autobahn A30 in Richtung Osnabrück oder Amsterdam erhöhen außerdem die Wohnqualität für Familien mit Kindern. Ein weiteres Highlight stellt die beliebte Reitveranstaltung Riesenbeck International dar.

Die Stadt Hörstel gehört zu Nordrhein- Westfalen im Tecklenburger Land. Sie liegt im Norden der Region, ist von einer malerischen Landschaft umgeben und wird von den vier Gemeinden Dreierwalde, Riesenbeck, Bevergern und Hörstel selbst geprägt. Mit einer Gesamtbevölkerung von etwa 19.000 Einwohnern erstreckt sich die Stadt über einer Fläche von rund 160 Quadratkilometern.

**Objektnummer: 26159001 - 48477 Hörstel**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Michael Knieper**

---

**Marktstraße 20, 48431 Rheine**

**Tel.: +49 5971 - 79 371 0**

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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