

# EXPOSÉ Objekt-Nr.: 917



## Top modernisierte Doppelhaushälfte in Borghorst!

Preis:	339.000 €
Wohnfläche ca.:	119,37 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.:	312 m <sup>2</sup>
Zimmeranzahl:	5
Haustyp:	Doppelhaushälfte

## Die Fakten

Adresse:	48565 Steinfurt Stadtteil: Borghorst Nordrhein-Westfalen
Preis:	339.000 €
Wohnfläche ca.:	119,37 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.:	312 m <sup>2</sup>
Zimmeranzahl:	5
Gebiet:	Wohngebiet
Haustyp:	Doppelhaushälfte
Etagenanzahl:	3
Provision:	3,57 % inklusive 19 % Mehrwertsteuer, Provisionspflichtig: ja
Küche:	Einbauküche, offen
Bad:	Dusche, Wanne, Fenster
Anzahl Badezimmer:	1
Terrasse:	1
Anzahl Schlafzimmer:	3
Gäste-WC:	ja
Dachboden:	ja
Keller:	nein
Anzahl der Parkflächen:	1 x Garage
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2020
Qualität der Ausstattung:	normal
Baujahr:	1995
Verfügbar ab:	nach Vereinbarung
Bodenbelag:	Fliesen, Laminat
Zustand:	vollständig renoviert
Heizung:	Fußboden, Zentralheizung
Befeuerungsart:	Gas
Energieeffizienz-Klasse:	E
Energieverbrauchs-Kennwert:	150 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieverb. Warmwasser enthalten:	ja
Baujahr laut Energieausweis:	1996

## Ausführliche Beschreibung

- Objektbeschreibung:** Treten Sie ein und genießen Sie Ihr neues Zuhause mit dieser perfekt modernisierten Doppelhaushälfte!
- Im Steinfurter Stadtteil Borghorst wurde das Haus 1995 auf einem ca. 312 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet. Mit einer Wohnfläche von insgesamt ca. 119,37 m<sup>2</sup> haben Sie ausreichend Platz für sich und Ihre Familie, denn der ausgebaute Spitzboden bietet Ihnen zusätzliche Nutzfläche.
- Für Ihr Fahrzeug steht eine Garage zur Verfügung.
- Ausstattung:** Sie betreten die gepflegte Doppelhaushälfte und gelangen zunächst in den freundlich gestalteten Eingangsbereich. Hier grenzt das Gäste-WC, welches erst im vergangenen Jahr erneuert wurde, an.
- Der Boden im Eingangsbereich, sowie auch im gesamten Erdgeschoss, ist mit Fliesen in Holzoptik belegt. Sämtliche Türen und Zargen sind in Weiß gehalten.
- Auf der linken Seite der Erdgeschossebene befindet sich die großzügige Küche. Diese wurde 2014 durch Abriss einer Wand offener gestaltet. Die Baumaßnahmen wurden selbstverständlich hinsichtlich der Statik professionell begleitet, sodass nun ein völlig neues Raumkonzept entstanden ist. Besonders schön, fügen sich die rustikalen Holzbalken unter der Küchendecke in den ansonsten sehr modern gestalteten Raum ein.
- Die eingebaute Einbauküche kann gerne übernommen werden. Alle Elektrogeräte wurden 2020 erneuert.
- An die offene Küche schließt das ca. 35m<sup>2</sup> große Wohn-/Esszimmer an. Hier finden Sie ausreichend Platz für einen Essbereich und eine gemütliche Wohnlandschaft.
- Ein nützlicher Abstellraum ist vom Wohnbereich aus zu erreichen.
- Durch den Wohnbereich gelangen Sie auf die großzügige, überdachte Terrasse und den Garten des Hauses. Das Terrassenabdach wurde erst

---

## Ausführliche Beschreibung

2019 errichtet und die Terrasse 2020 neu gepflastert. Hier können sie entspannt die Seele baumeln lassen!

Über eine helle Granittreppe im Eingangsbereich des Hauses gelangen Sie in das Obergeschoss. Dieses ist vollständig mit wohnlichem Laminat ausgestattet.

Auch in dieser Etage wurden sämtliche Zimmertüren und Zargen in Weiß erneuert und vermitteln somit ein freundliches Raumgefühl.

Sie finden 3 geräumige Schlafräume in diesem Stockwerk. Die Räume sind hell und freundlich und bieten die Möglichkeit zur Unterbringung von großen Kleiderschränken.

Das Tageslicht-Badezimmer wurde 2014 vollständig erneuert und wurde mit Waschtisch, WC, großer bodentiefer Dusche und zusätzlicher Badewanne ausgestattet. Die Wandfliesen wurden weiß gehalten und stellen einen angenehmen Kontrast zu den dunklen Bodenfliesen dar. Hier bleiben keine Bad-Wünsche offen!

Vom Obergeschoss aus gelangen Sie, ebenfalls über eine Granittreppe, in den ausgebauten Spitzboden der Doppelhaushälfte.

Hier befindet sich ein mit Laminat ausgestatteter Raum, der ideal als weiteres Schlafzimmer oder Büro genutzt werden könnte.

Die Heizung des Hauses ist ebenfalls auf dem Spitzboden untergebracht.

An das Haus angrenzend steht Ihnen eine Garage für Ihr Fahrzeug zur Verfügung. Diese bietet durch ihr schräg angestelltes Dach zusätzliche Staufläche. Daran angeschlossen ist ein überdachter Bereich, durch den Sie in den Garten gelangen. Derzeit wird dieser vorrangig als Stellplatz für Fahrräder und Gartengeräte genutzt.

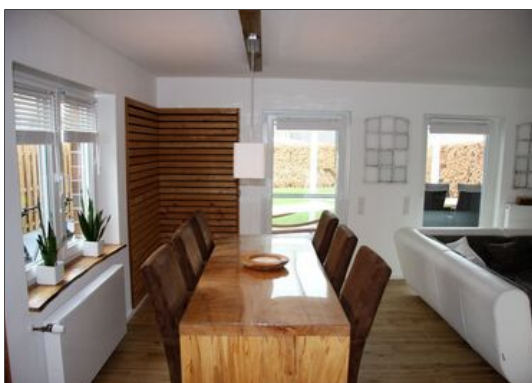
Lage:

Diese schöne Doppelhaushälfte befindet sich im Steinfurter Stadtteil Borghorst. Sämtliche Einkaufs-, Unterhaltungs- und Bildungsmöglichkeiten befinden sich im Ort und können innerhalb weniger Geh- oder Fahrradminuten erreicht werden.

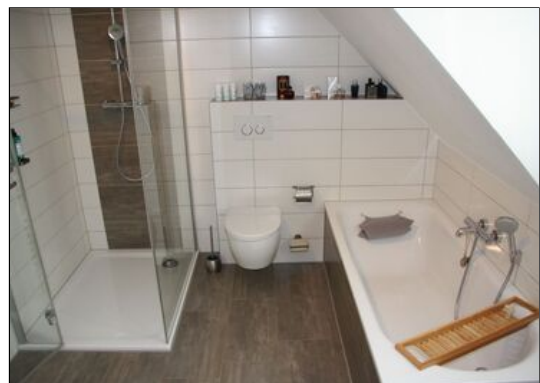
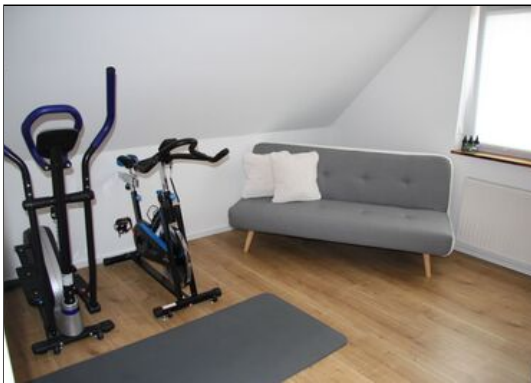
## Ausführliche Beschreibung

- Sonstiges:** Ende 2019 wurde das Objekt mit neuen Fenstern ausgestattet. Zudem wurde auch auf Einbruchschutz wertgelegt. Die Verglasung ist einbruchhemmend. Die Rollläden wurden in diesem Zuge ebenfalls elektrifiziert.
- Zur preisgünstigen Bewässerung der Pflanzen wurde eine gesonderte Wasserleitung mit eigenem Zähler in den Garten gelegt. Sie zahlen hierzu kein Abwasser.
- Eine Dachhälfte hat Südausrichtung, hier könnte eine PV-Anlage oder solarthermische Kollektoren für die Brauchwassererwärmung aufgebaut werden.
- Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Die Endenergieverbrauch des Gebäudes beträgt 150,5 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Die Energieeffizienzklasse ist somit E.
- Provision:** Bei Abschluss eines Kaufvertrages wird eine Vermittlungs-/ Nachweisprovision in Höhe von 3,57 % inklusive 19 % Mehrwertsteuer auf den Kaufpreis vom Käufer als auch vom Verkäufer fällig.
- Anmerkung:** Die von uns gemachten Informationen beruhen auf Angaben des Verkäufers/Verkäuferin bzw. des Bauherren. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Ein Zwischenverkauf und Irrtümer sind vorbehalten.
- AGB:** Wir weisen auf unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen hin. Durch weitere Inanspruchnahme unserer Leistungen erklären Sie die Kenntnis und Ihr Einverständnis.

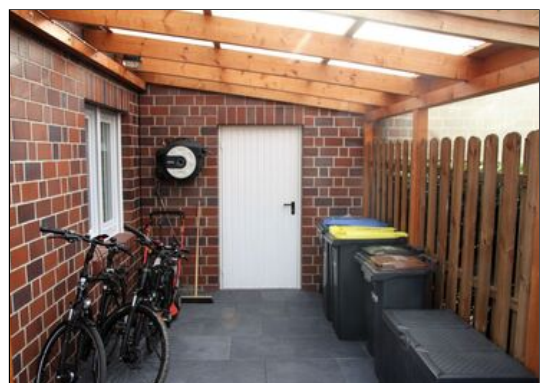
## Weitere Impressionen vom Objekt



## Weitere Impressionen vom Objekt



## Weitere Impressionen vom Objekt





## So erreichen Sie uns



### DiePlusMakler GmbH

Papenbröke 10  
49525 Lengerich

Zentrale: 0541-999647-33  
info@dieplusmakler.de  
www.die-plusmakler.de

Geschäftsführer: Wouter Pesch