

## Mehrfamilienhaus in Steinfurt-Borghorst

**Neubauprojekt im KfW 40-Standard: 32 Wohneinheiten inkl. Tiefgarage in Steinfurt-Borghorst**



Objekt-Nr. 2067

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **9.700.000 €**

Ansprechpartner:  
Yannick Schöppner  
Telefon: 0 250144750

48565 Steinfurt-Borghorst  
Nordrhein-Westfalen

Baujahr	2025	Energieträger	Erdwärme
Grundstücksfläche	3.717,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	nach Absprache
Zimmer	86,00	Stellplätze	29
Wohnfläche	2.164,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Fußbodenheizung
Nutzfläche	837,00 m <sup>2</sup>		



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Hier bieten wir Ihnen ein spannendes Neubauprojekt in Steinfurt-Borghorst (Kreis Steinfurt) mit 32 Wohneinheiten zum Kauf an. Die Immobilie wird im KfW 40-Standard (Energieklasse A+) und barrierefrei, nach konventioneller Art in Massivbauweise, erstellt.

Die Wohnungen verteilen sich auf insgesamt drei Wohnblöcke: geplant sind ein 2,5-geschossigen Wohnblock à 10 Wohnungen sowie zwei 2,5-geschossige Wohnblöcke à 9 Wohnungen. Die drei Wohnblöcke sind durch zwei eingeschossige Wohneinheiten à 2 Wohnungen verbunden. Die eingeschossigen Gebäudekörper verfügen über separate Zugänge von außen. Die übrigen Wohnungen werden klassisch über ein Treppenhaus erschlossen.

Die Wohnungsgrößen variieren zwischen ca. 50 m<sup>2</sup>, 75 m<sup>2</sup> und 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche und verteilen sich auf zwei bis drei Zimmer, wobei eine Wohnung mit fünf Zimmern geplant wird. Alle Wohnungen verfügen über Abstellräume mit Anschlüssen/Stellflächen für Waschmaschinen und Trockner sowie jeweils über eine (Dach)Terrasse oder einen Balkon. Insgesamt wird eine Wohnfläche von 2.164 m<sup>2</sup> geplant.

Das Objekt verfügt über eine Tiefgarage mit 29 PKW-Stellplätzen. Ausreichend Fahrradabstellplätze befinden sich sowohl außen als auch in der Tiefgarage. Zu jeder Wohnung gehört ebenso ein eigenes Kellerabteil zu Lagerzwecken.

Eine Baufertigstellung ist zwischen Ende 3. Quartal/Ende 4. Quartal 2025 denkbar. Prinzipiell ist möglich, dass die drei Wohnblöcke separat veräußert werden.

Laut aktueller Mietpreisanalyse lassen sich Kaltmieten i.H.v. 11,50 €/m<sup>2</sup> bis 13,00 €/m<sup>2</sup>, zzgl. der PKW-Stellplatzmieten, in dem Einzugsgebiet erzielen. Grundsätzlich wäre man bei einem Neubau jedoch an keinen Mietspiegel gebunden.

Bei Interesse freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

## Ausstattung

Die Gebäude werden mit QNG-Siegel (Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude) gebaut, sodass die Bauausführung, hinsichtlich nachhaltigkeitsrelevanter Merkmale und Eigenschaften, in überdurchschnittlicher Qualität erfolgt.

Die Bäder werden umlaufend bis zu einer Höhe von 1,25 m sowie im Duschbereich raumhoch gefliest. Die Böden der Bäder, Küchen, Flure, Hauswirtschafts- bzw. Abstellräume sowie Wohn- und Esszimmer werden ebenso gefliest. Die Oberböden der Schlaf- und Ankleideräume sind in den Kosten nicht enthalten. Die Koordination dieser Arbeiten kann, nach Absprache, jedoch übernommen werden.

Die Wände und Decken der Wohnungen sind verputzt. Die Malerarbeiten sind jedoch nicht enthalten.

Es werden Dreh-Kipp-Fenster aus Kunststoff mit Dreifachverglasung verbaut. Die Beschattung erfolgt über elektrisch betriebene Kunststoffaußenrollläden.

Die Elektrik wird gemäß den aktuellen Anforderungen ausgeführt. So verfügen beispielsweise alle Wohn- und Schlafräume über Netzwerkdosen. Dahingehend wird auch jeder Tiefgaragen-PKW-Stellplatz ist mit einer Zuleitung für eine spätere Wallbox-Installation versehen. Die Flachdächer werden mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet.

Jeder Wohnblock verfügt über einen separaten Aufzug, der jeweils von der Tiefgarage bis in das Staffelgeschoss fährt.

Als Heizung ist eine Erdwärmepumpe geplant. Die Wohnungen werden über eine Fußbodenheizung erwärmt. Die Bäder sind zusätzlich mit Handtuchheizkörpern ausgestattet.

Die Keramik der Bäder werden in weiß, die Armaturen chromfarben geplant. Änderungswünsche können berücksichtigt werden. Die Kalkulation erfolgt dahingehend mit Markenprodukten. Die Duschen werden ebenerdig ausgeführt.

Die Grundrisse und Aufteilungen der Wohnungen sowie die Anzahl der Einheiten sind grundsätzlich noch anpassbar.

**Weitere Ausstattung:**

Barrierefrei

## Sonstiges

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständiger Nennung Ihres Namens, Ihrer Anschrift und einer Rückrufmöglichkeit bearbeiten können. Die Speicherung und Verarbeitung dieser Angaben unterliegen den Bestimmungen der Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO). Näheres entnehmen Sie bitte unserem Merkblatt zur Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten (<https://www.harling-immobilien.de/download>).

Die Erstellung des hier vorliegenden Exposé erfolgte nach bester Sorgfalt. Dennoch basieren die Angaben ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieses Exposé kann die Harling e.K. daher keine Gewährleistung übernehmen. Irrtum bleibt ausdrücklich vorbehalten.

Als Immobilienmaklerunternehmen sind wir nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.

Stillschweigende oder mündliche Absprachen mit der Harling e.K. werden nicht getroffen. Änderungen, Ergänzung oder Zusagen bedürfen stets der Schriftform.

Dieses Exposé ist eine Vorabinformation und ersetzt nicht die persönliche Besichtigung des potenziellen Käufers vor Ort. Als Rechtsgrundlage gilt der Kaufvertrag.

-----  
Für dieses Objekt liegt ein gültiger Energieausweis mit folgenden Merkmalen vor:

Art: Energieausweis für Wohngebäude

Typ: Bedarfsausweis

Baujahr: 2023 (für den Energieausweis unterstellt)

Gültig bis: 17.04.2034

Heizungsart: Wärmepumpe

Energieträger: Erdwärme

Energiekennwert: 5,5 Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr (kWh/(m<sup>2</sup>\*a))

Energieeffizienzklasse: A+

Energiekennwert Strom: keine Anwendung

Energie für Warmwasser: keine Anwendung

Energiekennwert Wärme: keine Anwendung

## **Lage**

Die Immobilie befindet sich in Steinfurt-Borghorst im Kreis Steinfurt/NRW.

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig oder mit dem Rad gut erreichbar. So befindet sich der nächste Supermarkt lediglich 600 m entfernt. Der Borghorster Ortskern ist 2,6 km entfernt. Hier befinden sich weitere Einkaufsmöglichkeiten, wie das BWS-Center oder auch Apotheken, Ärzte unterschiedlichster Fachrichtungen, Restaurants und vieles mehr.

Der Bahnhof ist ebenso nur 1,9 km vom Objekt entfernt und bietet eine hervorragende Anbindung nach Münster und Enschede. Demnach ist der Standort auch für Pendler sehr attraktiv. Eine eigene Bushaltestelle wurde bereits für das Baugebiet geschaffen und befindet sich in unmittelbarer Nähe.

Steinfurt-Borghorst zählt ungefähr 19.000 Einwohner und bietet damit eine behütete und familienfreundliche Umgebung. Dies wird auch durch eine Vielzahl von Spielplätzen, Kindergärten, Kitas sowie Grund- und weiterführenden Schulen unterstrichen. Dahingehend verfügt das Baugebiet auch über einen eigenen Kindergarten sowie einen eigenen Kinderspielplatz.

Über die nahegelegene Bundesstraße B54 ist eine optimale Anbindung an die Autobahn A31 (nördlich, ca. 27 km) sowie an die A1 (südlich, ca. 17 km) und A43 (südlich, über die A1, ca. 27 km) gewährleistet.

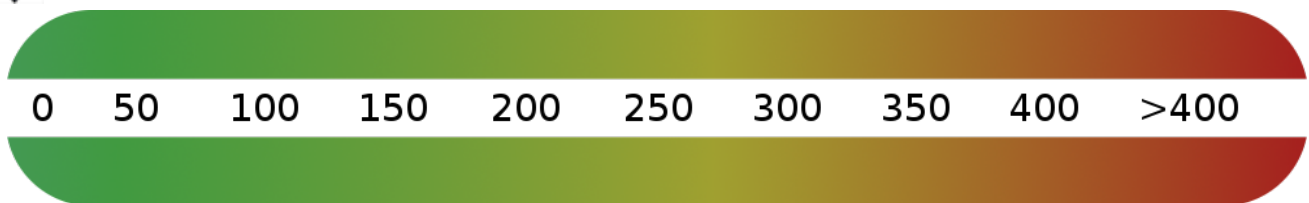
Die umliegenden, größeren Städte sind Steinfurt-Burgsteinfurt (8 km), Emsdetten (17 km), Greven (17 km), Ochtrup (24 km), Münster (25 km) und Rheine (27 km).

## **Courtage**

keine Provision für Käufer

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	5,50 kWh/(m²a)



## Exposé - Galerie



Südansicht, Block III

# Exposé - Galerie



Nordansicht, Block II



Nordansicht, Block III



# Exposé - Galerie



Südansicht, Block I



Südansicht, Block II

# Exposé - Galerie



Westansicht



ein spannendes Neubauprojekt



# Exposé - Galerie



Unternehmenslogo



Capital-Auszeichnung 2023

# Exposé - Anhänge

1. Kurzexpose 2067



OBJEKT 2067 | MEHRFAMILIENHAUS | KAUF | 48565 STEINFURT-BORGHORST



## Neubauprojekt im KfW 40-Standard: 32 Wohneinheiten inkl. Tiefgarage in Steinfurt-Borghorst

Objektart:	Mehrfamilienhaus
Zimmeranzahl:	2 bis 3 pro Wohnung
Grundstücksfläche m <sup>2</sup> ca.:	3717
Wohnfläche in m <sup>2</sup> ca.:	2164
Erbbaurechtsgrundstück:	Nein
Nutzfläche m <sup>2</sup> :	837
Etagenzahl:	2,5
Zustand:	Erstbezug
Übernahmetermin:	Herbst/Winter 2025
Baujahr:	2025
Personenaufzug:	Ja
Stellplätze:	29
Stellplatz:	Tiefgarage
Heizungsart:	Wärmepumpe

Befeuerung/Energieträger:	Erdwärme
Energieausweis liegt vor:	Vorhanden
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Energiekennwert:	5,5
Energieeffizienzklasse:	A+
Energieausweis gültig bis:	17.04.2034
Energieausw. Datum:	18.04.2024
Bauphase:	In Planung
Ausstattung:	Gehoben
Barrierefrei:	Ja
Keller:	Ja
Garagenanzahl:	29
Kaufpreis:	€ 9.700.000,00
Käuferprovision:	Provisionsfrei

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.