

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Neuenkirchen

### Tolle Neubau-Doppelhaushälften für Familien



Objekt-Nr. OM-403858

### Doppelhaushälfte

Vermietung: **1.325 € + NK**

Ansprechpartner:  
Haus u. Verwaltung Jansen

Hebbelstr.6d u. 6e  
48485 Neuenkirchen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

|                   |                    |                |            |
|-------------------|--------------------|----------------|------------|
| Baujahr           | 2026               | Übernahme      | ab Datum   |
| Grundstücksfläche | 367,00 m²          | Übernahmedatum | 01.07.2026 |
| Etagen            | 3                  | Zustand        | Erstbezug  |
| Zimmer            | 5,00               | Schlafzimmer   | 3          |
| Wohnfläche        | 129,00 m²          | Badezimmer     | 1          |
| Energieträger     | Luft- /Wasserwärme | Carports       | 1          |
| Nebenkosten       | 230 €              | Stellplätze    | 1          |
| Summe Nebenkosten | 230 €              | Heizung        | Sonstiges  |
| Mietsicherheit    | 3.975 €            |                |            |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese beiden Neubau-Doppelhaushälften bieten Ihnen und Ihrer Familie mit jeweils ca. 129m<sup>2</sup> Wohnfläche modernsten Komfort.

Die Häuser befinden sich auf einem 367m<sup>2</sup> bzw. 344m<sup>2</sup> großen Grundstück in Neuenkirchen/St. Arnold und werden zum 01.07.2026 bezugsfertig.

Durch die großzügige Raumaufteilung im Erdgeschoss (offene Gestaltung des Wohn-/Ess- und Küchenbereichs) entsteht ein moderner und einladender Lebensraum, ideal für geselliges Beisammensein. Für Liebhaber eines getrennten Küchenraums besteht die Option, die Küche baulich vom Wohn-/Essbereich zu separieren. Eine Einbauküche ist vom Mieter einzubringen. Weiterhin befinden sich im Erdgeschoss ein großer Abstellraum, ein Hauswirtschaftsraum mit Anschluss für Waschmaschine und Trockner sowie das Gäste-WC.

Das Dachgeschoss bietet drei Schlafräume und ein modernes Badezimmer mit bodentiefer Dusche. Es besteht die Option zum Einbau einer Badewanne.

Im Spitzboden befindet sich ein weiterer heller Raum mit über 12m<sup>2</sup> Fläche, der idealerweise als Büro, Gästezimmer oder auch als zusätzlicher Schlafraum genutzt werden kann.

Fußbodenheizung im Erdgeschoss und Dachgeschoss, Raumthermostate in jedem Zimmer, elektrische Rollläden, Kunststofffenster mit 3-fach Isolierverglasung versprechen höchsten Wohnkomfort.

Sämtliche Wohnräume werden mit einem geschmackvollen Bodendesignbelag in Holzoptik ausgestattet. Ausgenommen hiervon sind der Spitzboden (hier werden behagliche Teppichfliesen verlegt) sowie Bad/Gäste-WC/Abstell-/HWR-Raum, diese werden mit modernen, großformatigen Bodenfliesen ausgestattet. Die weißen Türen runden die stilvolle Ausstattung ab.

Die Doppelhaushälften zeichnen sich durch die moderne Architektur, die Konstruktion in Holzrahmenbauweise sowie die energiesparende und klimafreundliche Heiztechnik aus (Energieeffizienzklasse KfW 40+). Die Kombination einer Luft-Wasser-Wärmepumpe mit einer Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher senkt die Betriebskosten, verbessert die Umweltbilanz und erhöht die Energieunabhängigkeit.

Auf der Terrasse mit Süd-West-Ausrichtung lässt sich auch nach Feierabend noch die Sonne genießen. Carport und zusätzliches Gartengerätehaus sind vorhanden.

Die Haushälften werden bezugsfertig übergeben (Neubau/Erstbezug, alle Wände mit Raufaser, weiß gestrichen).

Insgesamt ein tolles Angebot, von dem Sie sich gerne in einem Besichtigungstermin überzeugen können.

Sie haben Interesse? Bitte richten Sie Ihre Anfrage ausschließlich per E-Mail an uns, wir melden uns gerne bei Ihnen zurück.

## Ausstattung

- Beheizung mit Luft-Wasser-Wärmepumpe
- PV-Anlage mit Batteriespeicher
- Fußbodenheizung im EG und DG (Spitzboden mit Heizkörper)
- Raumthermostate in jedem Zimmer
- elektrische Jalousien
- Wohnräume mit Designbelag in Holzoptik (Spitzboden mit Teppichfliesen)
- Bad/Gäste-WC/Abstellraum/HWR mit modernen großformatigen Fliesen

- Bad mit bodentiefer Dusche
- Carport
- Gartengerätehaus

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Duschbad, Gäste-WC

## Lage

Die Doppelhaushälften befinden sich in einem ruhigen und gewachsenen Wohngebiet in St. Arnold, einem beliebten Ortsteil von Neuenkirchen im Kreis Steinfurt.

Eingebettet in eine grüne, ruhige Umgebung am Rande des Münsterlandes verbindet sich für Naturliebhaber das idyllische Landleben mit einer guten Infrastruktur und einer verkehrsgünstigen Lage.

Ein charmantes Naherholungsgebiet mit zwei Anglerseen liegt direkt vor der Haustür! Rund um die Seen wurde ein gut begehbarer Rundweg mit Infotafeln eingerichtet – ideal zum Abschalten, Beobachten und Entspannen. Natur- und Wasserlehrpfade sowie ein Geräte- und Trimm-Pfad bieten aktive Freizeitgestaltung als auch Erholung.

St. Arnold bietet alles, was man für den täglichen Bedarf benötigt: Bäckerei, Supermarkt, Kindergarten, Grundschule, weiterführende Schule sowie Ärzte und Sportvereine sind direkt vor Ort. Der nahegelegene Ortskern von Neuenkirchen sowie die Kreisstadt Rheine sind in wenigen Minuten mit dem Auto oder Bus erreichbar.

Neuenkirchen bietet mit gut 14.000 Einwohnern eine hohe Wohn- und Lebensqualität. Ein aktives Vereinsleben, zahlreiche kulturelle Veranstaltungen, eine optimale Infrastruktur sowie gute Einkaufsmöglichkeiten und ein Wochenmarkt versprechen Abwechslung und zeichnen die Gemeinde aus.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

|                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis  |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014  |
| Endenergiebedarf       | 20,94 kWh/(m²a) |
| Energieeffizienzklasse | A+, A           |



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



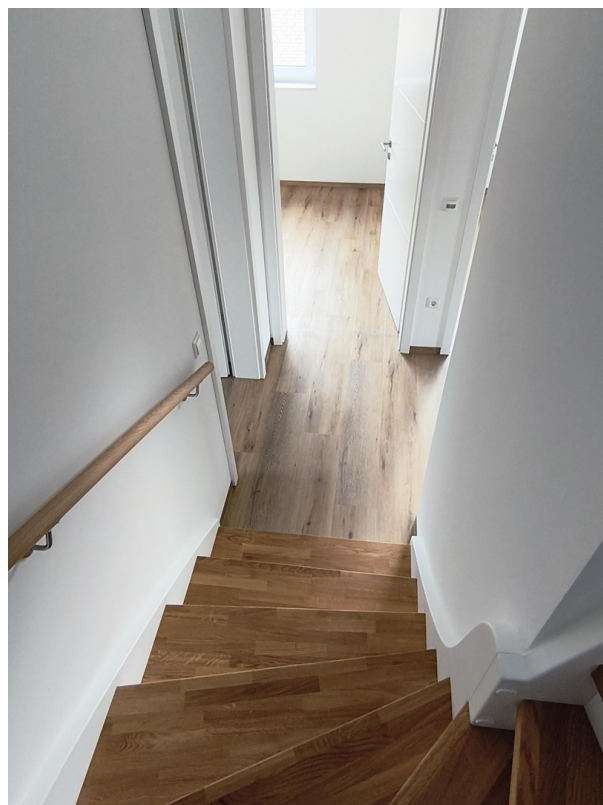
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



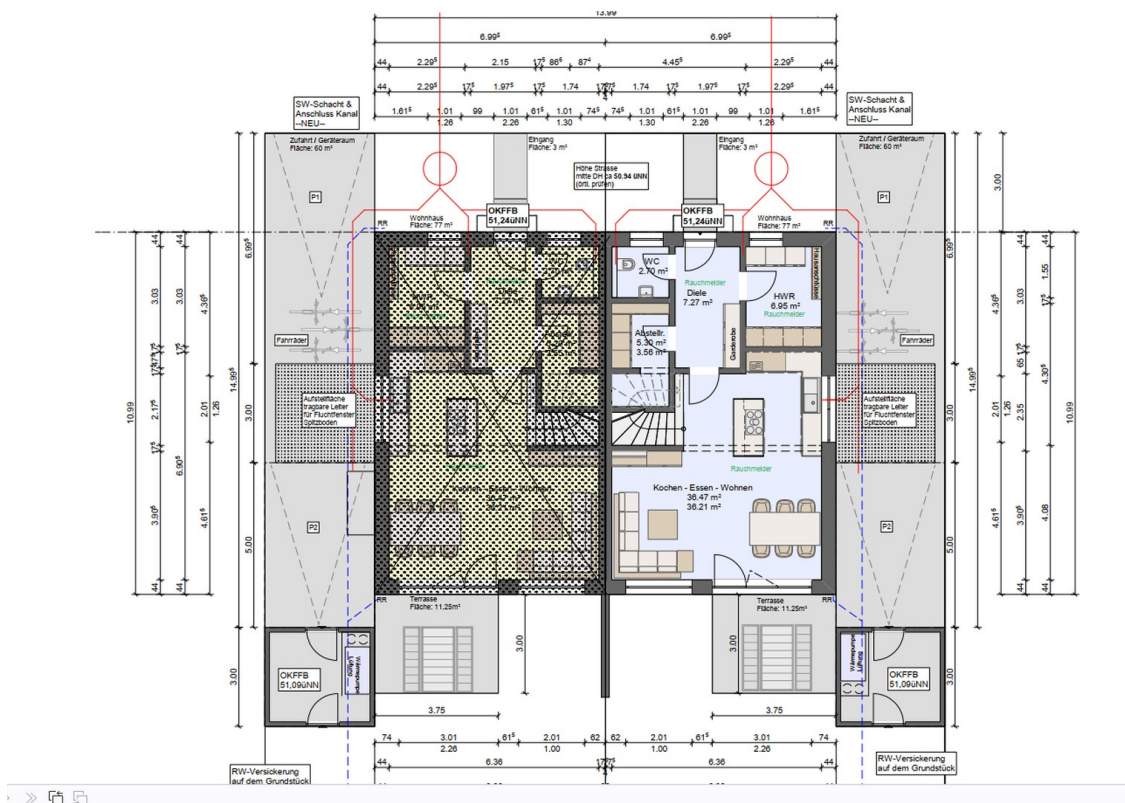
# Exposé - Galerie



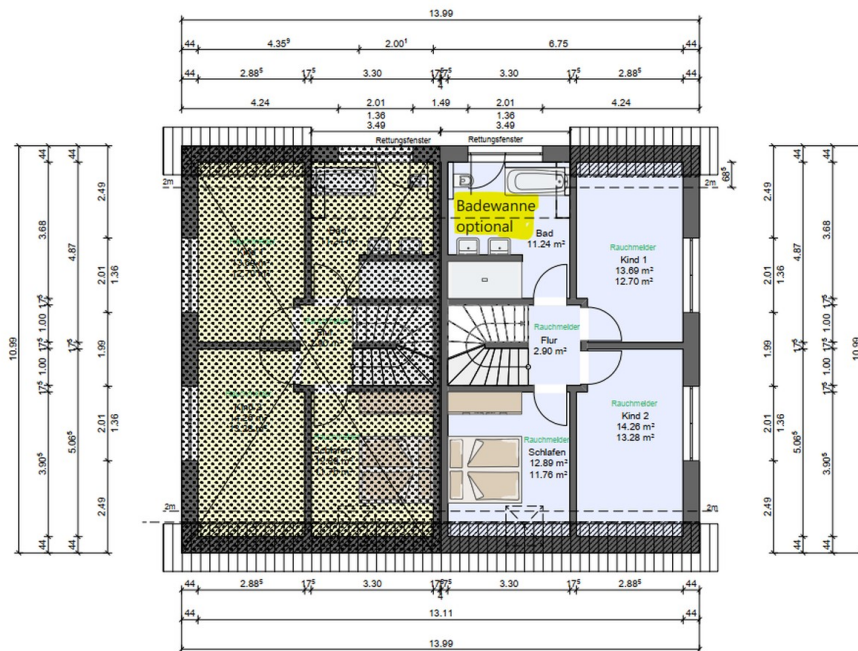
# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

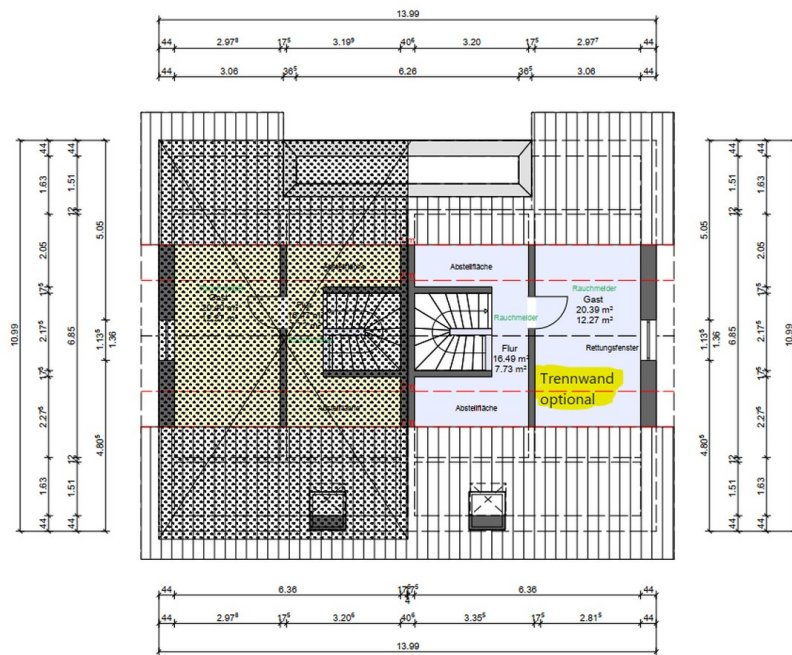


Grundriss EG



Grundriss DG

# Exposé - Grundrisse



### Grundriss Spitzboden

# Exposé - Anhänge

## 1. Küchenvarianten

Variante a) mit Insel / Block



Variante b) mit Sideboard

