

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Neuenkirchen Moderne Neubau-Doppelhaushälfte



Objekt-Nr. OM-473013

### Doppelhaushälfte

Vermietung: **1.300 € + NK**

Ansprechpartner:  
Haus u. Verwaltung Jansen

Hebbelstr. 6c  
48485 Neuenkirchen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2026	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	246,00 m <sup>2</sup>	Übernahmedatum	01.10.2026
Etagen	3	Zustand	Erstbezug
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	129,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Carports	1
Nebenkosten	220 €	Heizung	Sonstiges
Mietsicherheit	3.900 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese Neubau-Doppelhaushälfte bietet Ihnen und Ihrer Familie mit ca. 129m<sup>2</sup> Wohnfläche modernsten Komfort.

Die Haushälfte befindet sich auf einem 246m<sup>2</sup> großen Grundstück in Neuenkirchen/St. Arnold und wird zum 01.10.2026 bezugsfertig.

Durch die großzügige Raumaufteilung im Erdgeschoss (offene Gestaltung des Wohn-/Ess- und Küchenbereichs) entsteht ein moderner und einladender Lebensraum, ideal für geselliges Beisammensein. 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 Obergeschoss bietet drei Schlafräume und ein modernes Badezimmer mit bodentiefer Dusche. Es besteht die Option zum Einbau einer Badewanne.

Im ausgebauten Spitzboden befindet sich ein weiterer heller, offener Raum, der idealerweise als Büro, Gästezimmer oder auch als zusätzlicher Schlafraum genutzt werden kann.

Fußbodenheizung im Erdgeschoss und Obergeschoss, 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 hochwertigen Weißlacktüren mit Türdrückern aus Edelstahl runden die stilvolle Ausstattung ab.

Die Doppelhaushälfte zeichnet 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 Nord-Ost-Ausrichtung lässt es sich auch in heißen Sommern gut aushalten.

Die Haushälfte wird bezugsfertig übergeben (Neubau/Erstbezug, Wände mit Glattvlies, weiß gestrichen).

Ein Carport ist direkt am Haus vorhanden und wird für zzgl. 50,00€/Monat mitvermietet.

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
- Kunststoff-Fenster mit 3fach Isolierglas
- 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 Doppelhaushälfte entsteht im Rahmen eines Neubauprojekts 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+



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



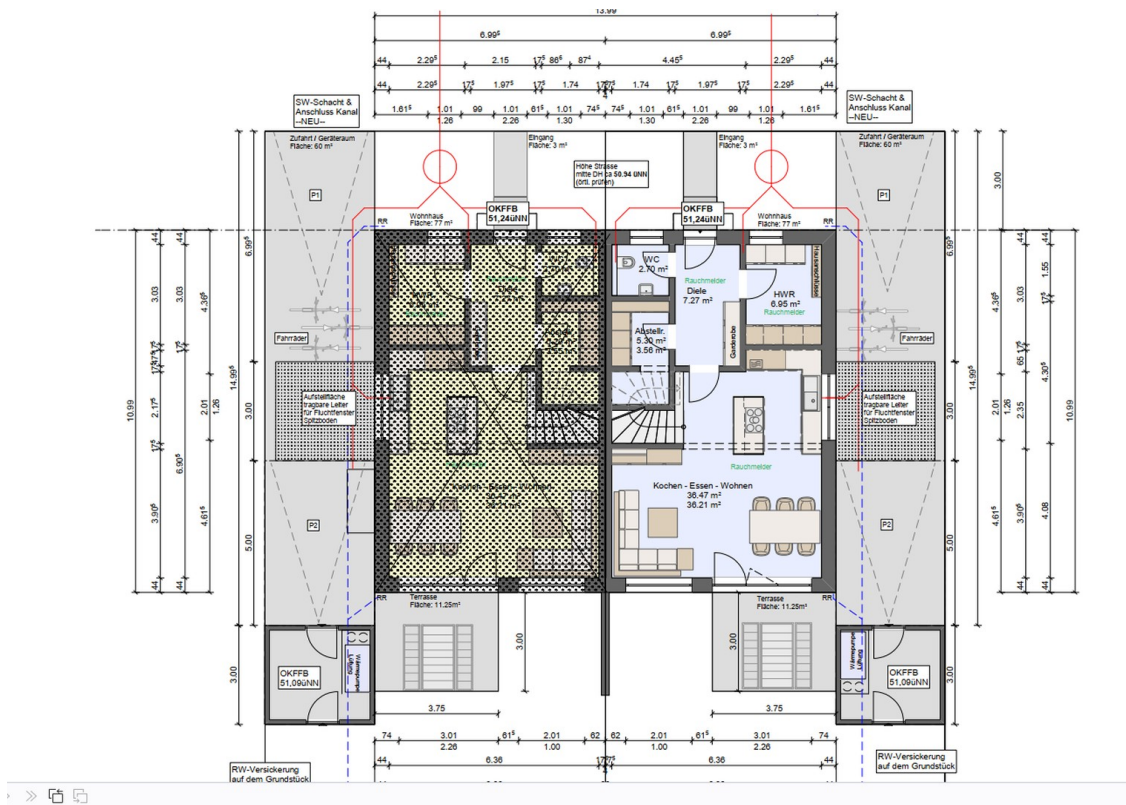
# Exposé - Galerie



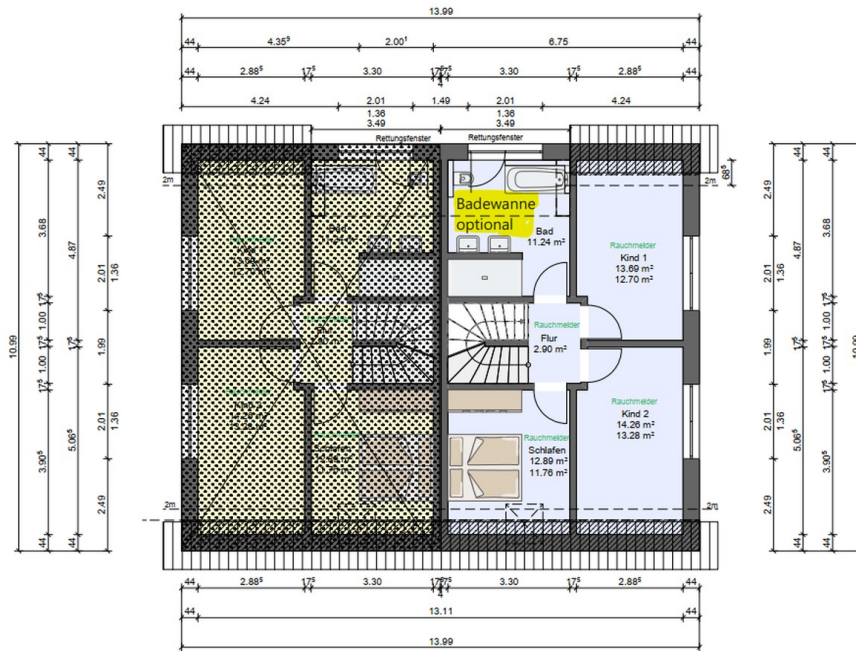
# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

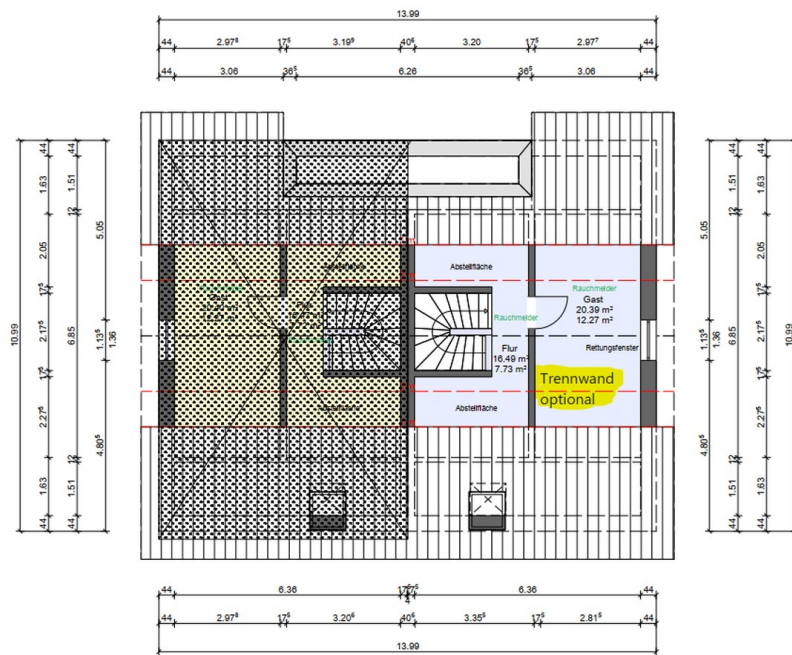


Grundriss EG



Grundriss OG

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Spitzboden