



STADTVILLA

WOHNEN IN HORSTMAR | 30 MIN. VON MÜNSTER

SANTINI

VORWORT

Zuletzt war ich mit meinem kleinen, weißen Taschenhund im Sommer hier: Da standen die Alleen in voller Kirschblüten-Pracht. Wir hatten hier ein Haus im modernen Villenstil in der Büscher-Eilert-Straße verkaufen dürfen.

Jetzt also wieder: Es ist das fünfte Haus im gemütlichen Horstmar und dafür sind wir unseren Auftraggebern sehr dankbar. Warum wir als Nordlichter Ihnen hier Immobilien anbieten können? Unsere Eigentümer kamen allesamt über Empfehlungen der anderen Verkäufer - und darauf sind wir stolz!

Besuchen Sie zur Vorbesichtigung online unsere Website www.daheim-daheim.de, außerdem finden Sie dort auch ein kleines Video, dass Ihnen das Lebensgefühl dieser Stadtvilla näher bringen soll.

Ihr Franck Winnig & Andreas Spuling
DAHEIM by DAS WEISSE BUERO

Das sind
die Fakten
DIE ÜBERSICHT

DAS SCHLÜSSELBRETT

Stadtvilla in	48612 Horstmar, Kastanienweg 4
Fertigstellung	Februar 2021
Grundstück	630 m ² Garten mit Biosauna und Outdoorküche (i. V.)
7 Zimmer auf	2 Etagen mit etwa 220 m ² Wohnfläche
Nutzflächen	etwa 47 m ² mit Geräteschuppen und Werkstatt
Parken	Garage und 5 Außenstellplätze
Wellness	Masterbad mit Wanne und Walkin-Duche + 2. Duschbad Biosauna im Garten, Whirlpool auf Anfrage
Technik	elektr. Rollläden, Elektrokamin, Tür mit Fingerscanner
Sonne	überdachte Terrasse nach Osten mit Nachmittagssonne
Abendsonne	auf Sundowner-Terrasse, Fotos Seite 6 & 7
Bedarfsausweis	vom 14.12.2021 Endenergiebedarf 45,7 kWh/(m ² a) Kl. A BJ 2021 Gas, Solaranlage für Warmwasser
Extras	Gesamtwert neu 121.229 Euro im Kaufpreis enthalten
Einzug	frei werdend Herbst/Winter 2022
Unterhaltskosten	ca. 350 Euro für Energie & Abgaben & Versicherung
Kaufpreis	850.000 Euro
Maklerkosten	keine Provision für Sie als Käufer
Ansprechbar für Sie	Franck Winnig, fw@daheim-daheim.de, 04503.704 99 09



DAS HAUS JETZT VORAB BESICHTIGEN: ANMELDEN, MAILEINGANG PRÜFEN, EINTRETEN!

Herzlich Willkommen

IN HORSTMAR

„*Horstmar mit seiner Nähe zu Münster und Steinfurt; seiner grünen Lage und netten Nachbarschaft, ist sehr beliebt bei Interessenten.*“



DAS WEISSE BUERO VERKAUFSEXPOSÉ

DIE LAGE

Pünktlich auf die Minute landet der Zug aus Hamburg am Bahnhof Münster. Mein Handy meldet in WhatsApp den Standort des Eigentümers, der mich zum Shooting seiner Stadtvilla in Horstmar abholt.

Eine halbe Stunde fahren wir über die B54 über Altenberge und Laer. Es gibt zwar auch einen Bahnhof in Burgsteinfurt oder Borghorst, von da wären es gerade mal zehn bzw. zwölf Minuten nach Horstmar, aber ich habe zugenug heute.

Horstmar mit deinen 6.550 Einwohnern, schön wieder da zu sein, sei begrüßt und sag' „Hallo“! Wir passieren das Spielzeugoutlet „Spiegelburg“ (momentan zu) und fahren im Kreisverkehr Koppelstraße geradeaus weiter, vorbei am Getränkemarkt Richtung Warnsveldallee, dann einmal rechts, dann links und danach habe ich die Orientierung verloren, aber nun sind wir da.

Es ist das Gebiet um das Feuerwehrgerätehaus in Horstmar: Hier, wo sich Aldi und Rossmann gute Nacht sagen, liegt das neue Baugebiet mit Flurnummer 3, „Flurbereinigung Berkelaue III“ heißt das offiziell. Die Straße unserer STADTVILLA SANTINI kennt Google noch nicht.

Letztes Jahr war hier fast nix, jetzt sind schon einige Häuser bewohnt, andere noch

im Werden. Bis 2024 müssen alle Grundstückskäufer ihre Häuser fertig haben. Es sind vorwiegend Bungalows, die von Best Agern errichtet wurden, aber auch Familien wohnen hier, so wie unsere Eigentümer mit ihren drei Kindern.

Für Kinder wird noch ein Spielplatz gebaut. Zum Lernen besuchen die Kids den Kindergarten St. Elisabeth oder St. Joseph, gehen auf die Astrid-Lindgren-Schule oder das Arnoldinum Gymnasium, alles nah. Die Realschule ist etwas weiter in Schöppingen.

Zum Einkaufen haben Sie in Laufweite den Aldi und Essmann's Backstube, etwas weiter zeigt sich Edeka Steiner mit dem Dorfbäcker Eihsing. Lidl ist mit dem Auto vier Minuten nah, dort ums Eck haben Sie Metzgerei Puschmann, wo Kenner sehr gerne ihr gutes Fleisch für den Grillabend am Wochenende holen.

Es gibt lokale Sportvereine, das Vechte Hallenbad ist in Schöppingen (12 Min.), dort gibt es auch ein Fittesstudio. Das Freibad wartet in Steinfurt (10 Min.). Wenn Sie Mädels haben, wäre der Reitsportverein „Fist Team“ (first-team-reitsportverein.de) eine gute Adresse für die jungen Teenager.

Zum Sonntagsessen empfehlen wir das „Holskenbänd“, einen 10-Minuten-Spaziergang nah. Schmeckt einfach gut: Das Menü wie aus Großmutter's Zeiten mit Münsterländer Herrencreme mit Rum und Blockschokolade zum krönenden Nachtsch.



ZUM HAUS GEHÖRT EINE GROSSE BIOSAUNA, DER WHIRLPOOL IST OPTIONAL ZUKAUFBAR

SANTINI

Gestern hatte es noch geregnet, aber an diesem Sonntag schaut freundlicherweise die Novembersonne vorbei, bleibt auf einen fröhlichen Schwatz. Das freut unsere Fotografin Vivien Renziehausen: Sie möchte das Anwesen in Abendstimmung porträtieren und das geht bei mieslaunigem Wetter weniger gut.

Ich bin gespannt, wie Ihnen dieses Haus gefallen wird: Wie immer geben wir ihm einen Namen, der das Wohngefühl ausdrücken soll und taufen es auf den Namen SANTINI. Da steckt italienisches Lebensgefühl drin und ein wenig Ehrfurcht, mein Kollege leitet es von „santo“ ab, ital. für „heilig“. Ich finde, das passt auch.

Zwei andere Worte, die meinem Gefühl gerecht werden, sind „neu“ und „teuer“.

Mit einem Baujahr von nicht einmal einem Jahr kann man die STADTVILLA SANTINI guten Gewissens als „neuwertig“ bezeichnen, erst im Februar 2021 ist unsere Familie hier eingezogen. Doch eine veränderte Situation im familiären Umfeld macht den Verkauf sinnvoll. Das wäre Ihre Chance für einen (Fast-)Neubau ganz ohne Arbeit ... ganz ohne die nervenaufreibende Belastung als Bauherr ... und das zu einem Festkostenpreis, der berechenbar ist.

Wobei wir jetzt bei dem zweiten Wort sind:

teuer. Der Hausherr (und die Dame) haben an der Ausstattung keinesfalls gespart, das werden Sie durchaus sehen und verstehen.

Sie haben hier also ein Stadthaus in einer hochwertigen Bauweise. Ein Beispiel: Es ist eines der wenigen Häuser mit einem hellen Keramikklinker. Der kostet im Vergleich zu einem Rotklinker fast 30 Prozent mehr.

Im Kaufpreis enthalten sind wirklich viele Extras: Wir haben heute für Sie vier Stunden Belege sortiert und gescannt. Wenn Sie auf Seite 18 blättern, erfahren Sie, dass der Gesamtwert von über 121.000 Euro im Preis mit drin ist. Das kann bei der Geltendmachung beim Finanzamt ganz schön an Grunderwerbssteuer sparen.

Das Haus hat sechs Zimmer, wobei wir den großen Wohnbereich im Erdgeschoss mit Essen und Kochen und Wohnen als einen Raum zählen, der immerhin satte 71 Quadratmeter hat. Unten haben Sie noch das Elternschlafzimmer und einen Hauswirtschaftsraum, der mal wirklich einen aufgeräumten Eindruck macht (Foto Seite 19). Das Masterbad hat eine freistehende Wanne und eine begehbare, große Dusche. Unter der Treppe wartet eine kleine Überraschung: eine Art Minibüro im Schrankformat.

Im Garten finden Sie neben der großen überdachten Terrasse nach Osten mit Sonne bis etwa 15 Uhr (der Rasen ist Kunst) auch eine zweite Terrasse mit

Abendsonne für den Sundowner, hinterm Grundstück ein weites Feld (Foto unten).

Oben ist Platz zum Arbeiten, Schlafen und Spielen: Sie haben drei Zimmer mit großen Veluxfenstern und nur leichten Schrägen bei einer Deckenhöhe von 2,70 Meter. Ein Zimmer davon im Stil einer Juniorsuite mit optisch separatem Wohnbereich (Fotos S. 20+21). Außerdem gibt es ein zweites Tageslichtbad mit großer Walk-in-Dusche.

Sie können jetzt eine Vorbegehung machen auf www.daheim-daheim.de. Anmelden, Mail checken, eintreten. Gerne erhalten Sie danach einen bevorzugten Besichtigungstermin vor Ort. Wir freuen uns sehr auf Sie!

Das ist die Immobilie

GUTE ENTSCHEIDUNG





EIN HAUS, DAS SEINESGLEICHEN SUCHT. SIND SIE DIESER GLEICHE?







DER FLUR UNTEN: LINKS HINTEN ESSEN & KOCHEN; RECHTS GEHT ES IN DEN ...



... MASTER-BEDROOM MIT RUND 19 M² SAMT MASSGESCHNEIDERTEN EINBAUSCHRÄNKEN (INKLUSIVE).



VOM ELEGANTEN ESSTISCH HABEN SIE EINEN DUFTEN BLICK IN DIE KÜCHE (WERT ?? .000 EURO).



DIE HAT MEGAVIEL PLATZ IN 28 SCHRÄNKEN, NEFF-GERÄTEN + BERBEL-DECKENLIFTHAUBE



DAS WOHNZIMMER MIT ITAL. KINOSSEL-LANDSCHAFT, EBENFALLS IM KAUFPREIS ENTHALTEN.



WOHNEN & KOCHEN & ESSEN HABEN INSGESAMT EINE FLÄCHE VON ETWA 71 M².



DAS MASTERBAD MIT LUXUS-BADEWANNE UND WALK-IN-DUSCHE XXL (RECHTS) ...



... UND DEM HIGHLIGHT AUS JAPAN, EINEM TOTO-NEOREST-WC IM WERT VON 5.500 EURO.

AUSTATTUNG

Haus in Massivbauweise mit zwei Etagen ohne Keller | Grundstück 630 m² | Wohnfläche* 220,49 m² | Walmdach mit Halbglanz-Ziegeln | Fassade weißer Keramikklinker

Erdgeschoss ca. 136,91 m²: Schlafzimmer (18,56) mit großem Einbauschränk | Kochen/Wohnen/Essen (71,10) | Masterbad (16,55) mit freistehender Wanne, XXL-Walk-in-Dusche und jap. Luxustoilette | Diele (10,02) mit eingebautem 3-Tür-Kleiderschrank | Hauswirtschaftsraum (10,75 m²) mit Einbauwandschränk mit 17 Tür- und Schubelementen und Waschmaschinen- und Trocknerplätzen | Schrankbüro (2,89) unter der Treppe | überdachte Terrasse nach Osten (7,04 eingerechnet zu 25%)

Obergeschoss ca. 83,57 m²: Juniorsuite (23,29) mit optisch getrenntem Schlaf- und Wohnbereich | zwei weitere Zimmer (24,67 und 21,73) | Duschbad (8,29) mit Walk-in-Dusche | Flur (5,69)

* Alle Größenangaben sind ca.-Größen

TECHNIK

Haustür mit **Fingerscanner** und NFL-Technik von „inosmart“, die sich über die App programmieren lässt. Kapazität von 100 Fingerabdrücken oder 100 Zahlencodes | **Treppe** mit LED-Unterputzbeleuchtung.

Fußbodenheizung: Gasbrennwerttherme und Lüftungsanlage „viessmann“.

Videosicherheit: Verkabelung für Videoüberwachung ist angelegt.

FENSTER & TÜREN

Fenster mit 3-fach-Verglasung mit 2,55 Meter Höhe und elektrischen Rollläden | Velux-Fenster oben mit Verdunklungsrollos.

Türen im EG: handgefertigte Schreinerarbeit mit Extrahöhe 2,65 Meter.

BÖDEN & DECKEN

Böden in Feinsteinzeug mit 1,20x1,20 Platten in hochglänzender Marmoroptik (unten), oben mit 60x1,20 Platten in matter Marmoroptik. Die **Deckenhöhe** beträgt unten 2,86 Meter und oben 2,70 Meter, im Wohn- und Essbereich haben Sie zusätzlich eine indirekte Beleuchtung.

BÄDER

Badezimmerwände mit ital. Dekoanstrich „Valpaint E-Volution“: Sein Zweikomponentenharz wurde mit dem Spachtel tropffrei auf Wand und Böden aufgetragen. Das Ergebnis ist eine kompakte, durchgehende Oberfläche ohne störende und unhygienische Fliesenfugen für einen maximalen Nässe-Schutz.

Maßgefertigte Badmöbel

von „creativ“ im Wert von 9.400 Euro. Armaturen von Grohe, Axor und Organic.

Tiefspül-WC „TOTO Neorest“ im Masterbad: selbstreinigendes Waschlet * mit Elektrolyse aufbereitetes Wasser wirkt

antibakteriell und verhindert Kalkablagerungen * sensorgesteuerter Deckel öffnet und schließt automatisch * beheizbarer Sitz * Filtersystem absorbiert unangenehme Gerüche * Popo-Trockner.

LUXUS INKL.

Wohnzimmer mit beleuchtetem Barschrank * Sofalandschaft in Kino-Qualität mit vier verstellbaren Einzelsitzen von „Sofanella“ (5.200 Euro) * Elektroamin (4.060 Euro).

Küche mit Geräten der Marke „Neff“: Induktions- und Gaskochfelder, Dampfgarer, Backofen, Kühlschrank und Tiefkühlschrank. Deckenlifthaube von Berbel. Neupreis 39.300 Euro. Esszimmer mit großem Esstisch und 10 Stühlen.

Schlafzimmer mit maßgefertigtem Einbauschränk in besonderer Türenhöhe von 2,60 Meter der Marke „Hülsta“ (20.480 Euro).

Garten mit vorbereiteter Outdoorküche. Überdachte Terrasse mit etwa 28 m² mit Sonne bis zum Nachmittag, zweite Sundowner-Terrasse mit Abendsonne. Biosauna (14.700 Euro).

DER GESAMTWERT

... der luxuriösen Einrichtungsmöbel beträgt 121.229 Euro mit einem Restwert von 96.980 Euro (Übergabetermin Dezember 2022/8 Jahre). Die Angebotsbelege könnten Sie beim Finanzamt bei der Berechnung der Grunderwerbssteuer geltend machen.

Das ist die Immobilie

GUTE ENTSCHEIDUNG



EIN WEITERES DETAIL FÜR AUFGERÄUMTEN LUXUS: DAS IST DER HAUSWIRTSCHAFTSRAUM



IM OBERGESCHOSS WARTEN DREI ZIMMER. HIER DIE JUNIOR-SUITE ...



... MIT OPTISCH GETRENNTM SCHLAF- UND WOHNBEREICH AUF ETWA 23 M².



DIE BEIDEN WEITEREN ZIMMER DES OBERGESCHOSSES: EINES MIT CA. 22 M² ...



... UND DAS GRÖSSTE NEBEN DEM BAD MIT FAST 25 M².

Franck Winnig und Andreas Spuling, zwei Männer, die sich seit 25 Jahren wertschätzen und sich als selbstständige Makler zusammengetan haben, um neue Wege in der Vermarktung ausgesuchter Immobilien zu gehen.

Franck Winnig leitet DAS WEISSE BUERO, eines der führenden Marketingbüros für Immobilienmakler. In seinen mehr als 15 Jahren hat er über 400 Maklern und Bauträger in Deutschland, Österreich, Schweiz und Italien beraten. Der Hamburger lebt heute an der blauen Ostsee in Scharbeutz.

Andreas Spuling lebt mit seiner Familie in Stuhr bei Bremen. Als Immobilienprofi hat er mehr als 15 Jahre Erfahrung. Mit seinem Unternehmen hat er sich auf den An- und Verkauf von Grundstücken spezialisiert, entwickelt moderne Wohnprojekte und ist mit den Bebauungsplänen in Bremen und Umgebung allerbestens vertraut.



SERVICE FÜR EIGENTÜMER

- optimaler Verkauf Ihrer Immobilie
- Wertpreisstrategie-Beratung
- spezielle Verkaufsformen wie Bieterverfahren oder Open House
- geprüfte VIP-Klienten zur Vorbesichtigung
- maximale garantierte Vermarktungsdauer: 12 Wochen

SERVICE FÜR INTERESSENTEN

- VIP-Suchservice
- bevorzugte Besichtigung bei Vorpremieren für VIP-Klienten
- All-Around-Besichtigung vorab daheim am PC
- Netzwerk von Architekten, Handwerkern, Steuerberatern und Notaren



info@daheim-daheim.de | www.daheim-daheim.de

DAHEIM
by DAS WEISSE BUERO

Franck Winnig
Hansastr. 23 | 23683 Scharbeutz

Andreas Spuling
Bäckergasse 10a | 21816 Stuhr

Telefon 04503 704 99 09