Rheine

Vielseitiges Zweifamilienhaus mit tollem Garten – Wohnen & Gestalten nach eigenen Vorstellungen!

Objektnummer: 24150024

KAUFPREIS: 350.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 195,45 m^2 • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 572 m^2

Objektnummer: 24150024 - 48429 Rheine

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24150024 - 48429 Rheine

Auf einen Blick

Objektnummer	24150024
Wohnfläche	ca. 195,45 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1980
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	350.000 EUR
Haus	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 16 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24150024 - 48429 Rheine

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	16.06.2034
Befeuerung	Gas

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	209.80 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1980

Objektnummer: 24150024 - 48429 Rheine

Die Immobilie

Objektnummer: 24150024 - 48429 Rheine

Die Immobilie

Objektnummer: 24150024 - 48429 Rheine

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:
0800 – 333 33 09

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com

Objektnummer: 24150024 - 48429 Rheine

Die Immobilie

Objektnummer: 24150024 - 48429 Rheine

Die Immobilie

Objektnummer: 24150024 - 48429 Rheine

Die Immobilie

Objektnummer: 24150024 - 48429 Rheine

Die Immobilie

Objektnummer: 24150024 - 48429 Rheine

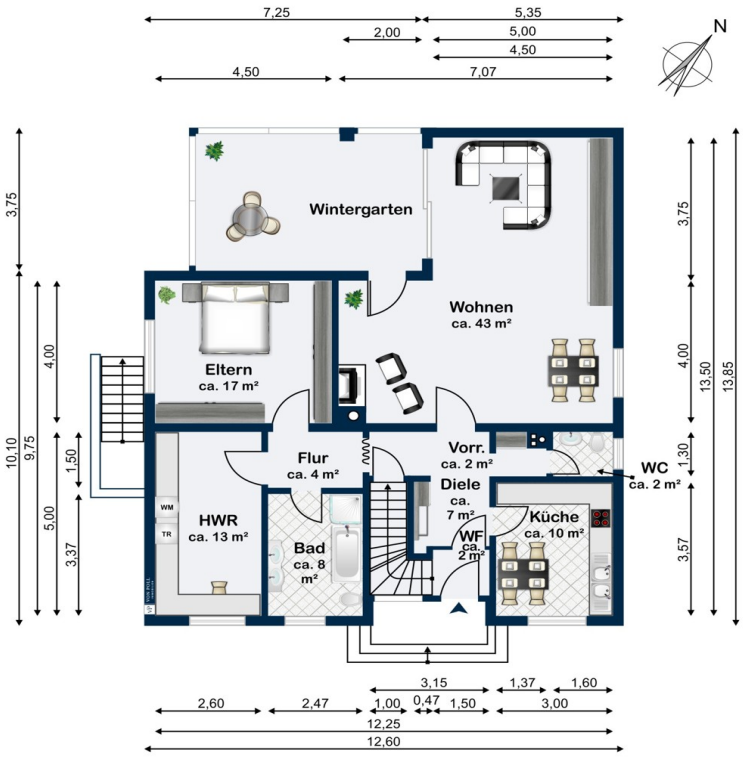
Die Immobilie

Objektnummer: 24150024 - 48429 Rheine

Die Immobilie

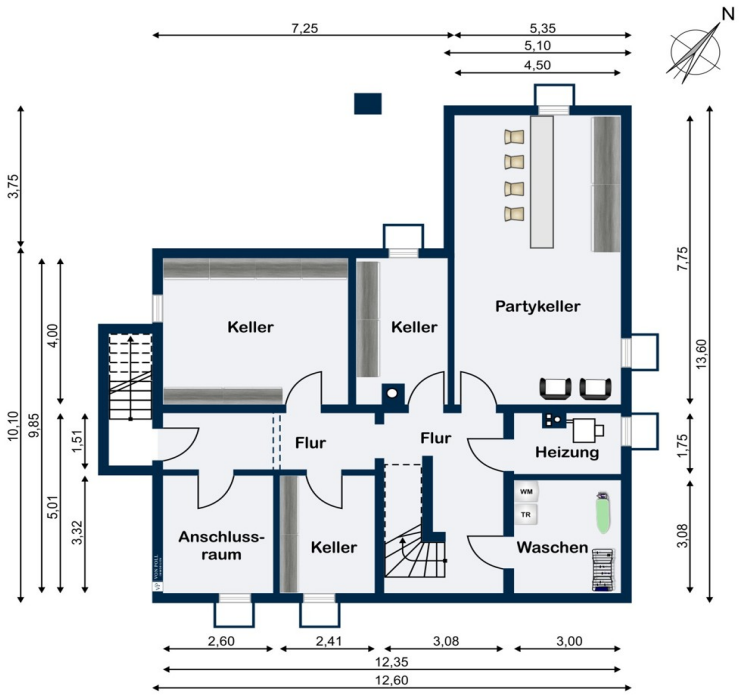
Objektnummer: 24150024 - 48429 Rheine

Grundrisse



Erdgeschoss

Dachgeschoss



Kellergeschoss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24150024 - 48429 Rheine

Ein erster Eindruck

Dieses charmante Zweifamilienhaus bietet mit seiner großzügigen Wohnfläche und dem idyllisch angelegten Garten ideale Voraussetzungen für zwei Familien, die ein komfortables Zuhause in ruhiger, angenehmer Lage suchen.
Um das Potenzial des Hauses vollkommen auszuschöpfen, benötigt es ein wenig Liebe. Der renovierungs- bzw. sanierungsbedürftige Zustand bietet jedoch die ideale Gelegenheit, das Haus ganz nach Ihren Vorstellungen und Bedürfnissen zu gestalten – sei es für die eigene Nutzung oder als Kapitalanlage. Eine Kombination aus beidem ist ebenfalls denkbar.

Das im Jahr 1980 erbaute Haus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 195 m², die sich auf das Erd- und Dachgeschoss aufteilt.
Im Erdgeschoss befindet sich die erste Wohneinheit mit rund 108 m² Wohnfläche und drei Zimmern, die wie folgt angeordnet sind:
Beim Betreten gelangen Sie in einen großzügigen Flur, der alle Räume miteinander verbindet. Auf der rechten Seite finden Sie die Küche, die neben ausreichend Arbeitsfläche genügend Platz für eine Essecke bietet. Direkt daneben liegt das Gäste-WC, daran angrenzend das gemütliche Wohnzimmer. Der Raum ist mit Stäbchenparkett ausgelegt und bietet einen Kaminanschluss sowie einen Zugang zum Wintergarten, wo entspannte Momente garantiert sind. Von hier aus gelangen Sie in den friedlichen Garten, der ein Gewächshaus und einen Freisitz bietet.
Am Ende des Flurs steht Ihnen das 2013 renovierte Tageslichtbad zur Verfügung. Es ist barrierefrei und mit einer ebenerdigen Dusche sowie einem Anschluss für eine Waschmaschine ausgestattet.
Zudem stehen Ihnen auf dieser Etage zwei weitere Schlafzimmer zur Verfügung.

Durch eine freischwebende Marmortreppe gelangen Sie ins Dachgeschoss. Hier erwartet Sie eine weitere Wohneinheit mit zwei Schlafzimmern, die beide Zugang zur Loggia bieten. Diese erstreckt sich über die gesamte Hauslänge und bietet einen angenehmen Ort zur Entspannung an der frischen Luft.
Geradeaus befindet sich das Wohnzimmer, wo eine Leichtwand derzeit einen Teil als Büro abtrennt. Diese lässt sich jedoch problemlos wieder entfernen, wodurch das Wohnzimmer vergrößert werden kann. Angrenzend befinden sich die Küche und das Badezimmer, das ebenfalls über eine Dusche sowie einen Waschmaschinenanschluss verfügt.

Der Spitzboden ist von der oberen Etage aus zugänglich und bietet zusätzlichen

Stauraum. Ebenso wie der Keller, der sowohl von der Wohneinheit im Erdgeschoss als auch über eine Außentreppe zugänglich ist. Insgesamt gibt es fünf verschiedene Räume. Einer davon ist mit einer Bar ausgestattet und kann mit etwas handwerklichem Geschick in einen Partyraum umgestaltet werden. Zudem sind hier unter anderem die beiden Heizungen untergebracht – jede Einheit verfügt über eine eigene Gas-Zentralheizung, die 1999 installiert wurden.

Die im Jahr 2010 installierte Solaranlage mit einer Leistung von 11,88 kWp gehört nicht zum Gebäudekomplex und ist damit separat zu betrachten.
Es wird die Möglichkeit geboten, die Solaranlage zusätzlich zur Immobilie zu erwerben. Auch andere Modelle zur Übernahme der leistungsstarken Anlage können in Betracht gezogen werden.
Mit dem Kauf der Solaranlage wird ebenfalls die zugesicherte und sehr lukrative Einspeisevergütung von 0,466 € brutto pro kWh bis Ende 2030 übernommen.
Der jährliche Ertrag der Anlage beläuft sich bis zum Ende des Förderzeitraums auf ca. 5.200 € brutto. Alternativ besteht die Möglichkeit, den erzeugten Strom für den Eigenverbrauch zu nutzen.
Der Kaufpreis der Solaranlage beträgt 20.000 €.
Dank der attraktiven Einspeisevergütung amortisiert sich die Investition in kurzer Zeit von selbst, was einen enormen Vorteil für den Käufer darstellt.

Für weitere Informationen zu diesem charmanten Zweifamilienhaus stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Kontaktieren Sie uns einfach – wir teilen Ihnen gerne weitere Details mit und ermöglichen Ihnen einen Besichtigungstermin. Überzeugen Sie sich vor Ort!

Objektnummer: 24150024 - 48429 Rheine

Ausstattung und Details

Gebäudeausstattung:
- Massiver Mauerwerksbau
- Fassade mit Klinker / Außenputz: verblendet
- Stahlbeton-Montagedecken
- Außenwände aus Beton-Schalungssteine (KG) und Gasbeton (EG)
- Innenwände aus Beton-Schalungssteine (KG) und Gasbeton (EG)
- Satteldach (45 Grad) mit Tondachziegeln
- Rinnen und Fallrohre aus Kupfer
- freischwebende Marmortreppe
- Dachgeschoss im Jahr 1984 nachträglich ausgebaut

Sanitär-/ Elektro- und Heizungstechnik:
- Gas, Bj. 1999 als Zentralheizungssystem
- Fußbodenheizung im EG
- Plattenheizkörper
- Elektrotechnik und Schaltschrank aus dem Ursprungsbaujahr
- Antennenanschluss
- Kabelanschluss
- Bad 2013 saniert, barrierefrei, voll gefliest, Dusche, Waschmaschinenanschluss (EG)
- Gäste-WC mit Handwaschbecken vorhanden (EG)
- Bad voll gefliest, Dusche, Waschmaschinenanschluss (OG)

Fenster, Türen und Innenausstattung:
- Mahagoni-Holzfenster mit 12 mm Isolierverglasung
- Innenwände verputzt, tapeziert oder mit Binderfarbe gestrichen
- Edelholz-Zimmertüren mit Stahl-Eckzargen mit Zylinderschloss
- Manuelle Rollläden im gesamten Wohnhaus
- Bodenbeläge: Stäbchenparkett, Teppich, Fliesen
- Treppenhaus mit Holzvertäfelung

Stellplätze und Gartenanlage:
- Einzelstellplatz
- Einzelgarage
- Grundstücksabtrennung : teilweise Zaun und Hecke
- Terrasse gepflastert
- Liebevoll angelegter Vordergarten
- Pflegeleichter, eingefriedeter Hintergarten
- Gewächshaus
- Braugrund: Sand / Kies

- Grundwasserverhältnis bei ca. 0,70 m unter Gründungssohle
- Streifenfundament

Ausbau 1984

- Isolierung Dach: 100 mm Mineralfaser, 15 mm Hartschaum, 12 mm Gipskarton
- Außenwände: 250 mm Gasbeton, 12,5 mm Gipskartonplatten
- Abmagerung: 80 x 80 mm Kanthölzer, 100 mm Mineralaser, 15 mm Hartschaum, 12,5 mm Gipskartonplatte
- Fußboden: Schwimmender Estrich mit PVC-Belag

Objektnummer: 24150024 - 48429 Rheine

Alles zum Standort

Dieses Zweifamilienhaus liegt in einer ruhigen Sackgasse am Rande von Schotthock, dem größten Stadtteil von Rheine, der direkt an Eschendorf grenzt. Die zentrale Lage ermöglicht eine schnelle Anbindung an alle wichtigen Einrichtungen der Stadt. So ist die Innenstadt nur 2,2 km entfernt und bietet eine umfassende Versorgung mit allem, was für den täglichen Bedarf notwendig ist. Besonders hervorzuheben ist die Emsgalerie, die mit einer Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten aufwartet.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Der Bahnhof ist rund 2,5 km entfernt, und mit der nahegelegenen Autobahn 30 sowie den zahlreichen Busverbindungen sind auch Städte wie Münster (ca. 50 km) und Enschede (ca. 58 km) schnell erreichbar.

Für Familien bietet Rheine ein breites Bildungsangebot mit vielen Kindergärten, Schulen und weiteren Bildungseinrichtungen. Auch das Freizeitangebot ist vielfältig – von kulturellen Einrichtungen wie Theatern und Museen über Sportvereine und Schwimmbäder bis hin zu Parks und Spielplätzen. Zudem lädt die nur 1,7 km entfernte Ems zu erholsamen Spaziergängen in der Natur ein.

Die medizinische Versorgung ist durch zwei Kliniken im Umkreis von maximal 3,2 km und zahlreiche ansässige Ärzte bestens gesichert.

Objektnummer: 24150024 - 48429 Rheine

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 16.6.2034.
Endenergiebedarf beträgt 209.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 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. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24150024 - 48429 Rheine

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Michael Knieper

Marktstraße 20, 48431 Rheine
Tel.: +49 5971 - 79 371 0
E-Mail: rheine@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com