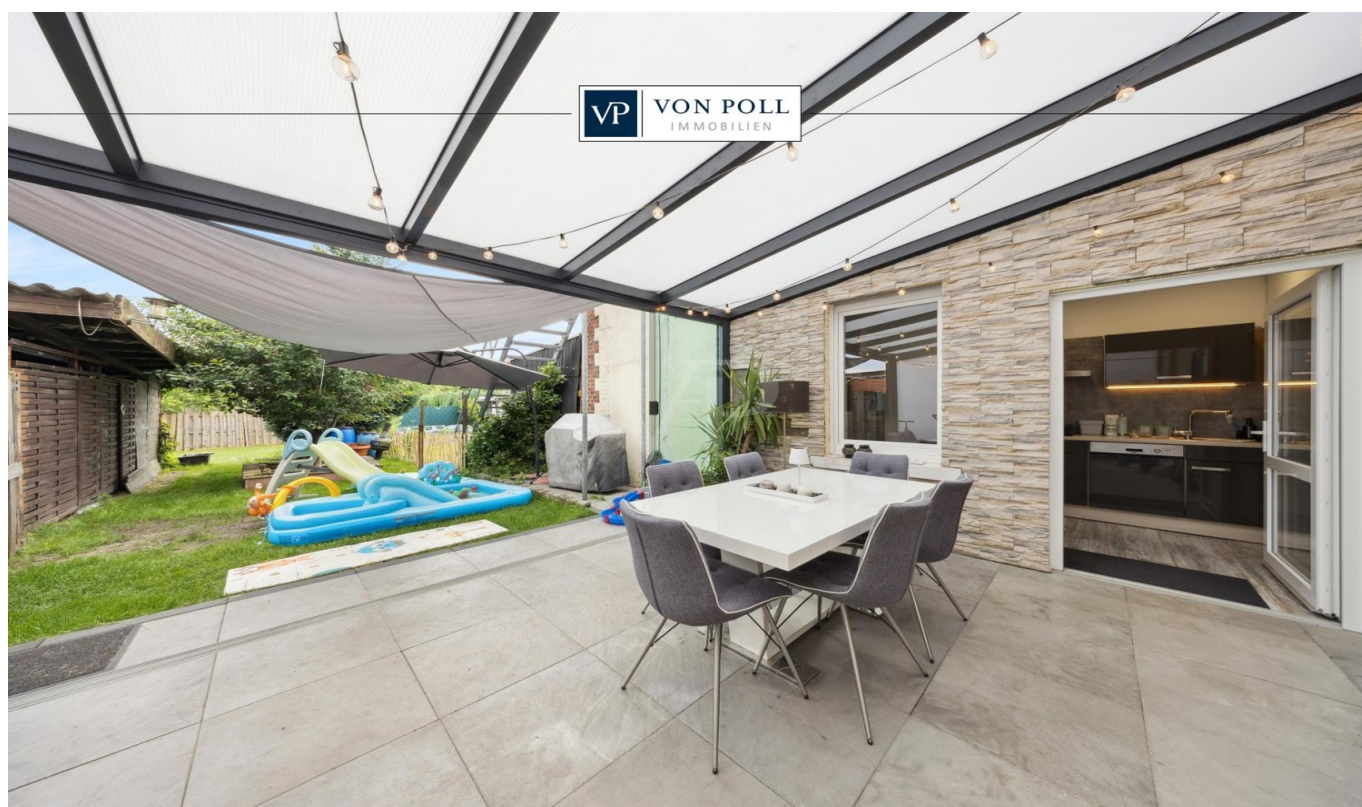


Rheine / Eschendorf – Rheine

Auf die Plätze, fertig, einziehen! Modernisierte Erdgeschosswohnung im Zweifamilienhaus

Property ID: 25159005



PURCHASE PRICE: 230.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 98 m² • ROOMS: 4

Property ID: 25159005 - 48429 Rheine / Eschendorf – Rheine

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25159005 - 48429 Rheine / Eschendorf – Rheine

At a glance

Property ID	25159005
Living Space	ca. 98 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1912
Type of parking	1 x Car port, 1 x Outdoor parking space

Purchase Price	230.000 EUR
Commission	Buyers Commission 3,57 % (incl. VAT)
Modernisation / Refurbishment	2022
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 60 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25159005 - 48429 Rheine / Eschendorf – Rheine

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	255.70 kWh/m²a
Energy certificate valid until	29.03.2029	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1912

Property ID: 25159005 - 48429 Rheine / Eschendorf – Rheine

The property



Property ID: 25159005 - 48429 Rheine / Eschendorf – Rheine

The property



Property ID: 25159005 - 48429 Rheine / Eschendorf – Rheine

The property



VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



Property ID: 25159005 - 48429 Rheine / Eschendorf – Rheine

The property



Property ID: 25159005 - 48429 Rheine / Eschendorf – Rheine

The property



Ihre Immobilienspezialisten in Rheine und Ibbenbüren

T.: 05971 - 79 371 0 | rheine@von-poll.com
T.: 05971 - 79 371 20 | ibbenbueren@von-poll.com

www.von-poll.com/rheine

Property ID: 25159005 - 48429 Rheine / Eschendorf – Rheine

A first impression

Sie haben keine Zeit und Lust auf aufwendige Umbauarbeiten? Dann schauen Sie sich doch gerne dieses Angebot genauer an.

Das im Jahre 1912 erbaute Haus liegt in einer ruhigen, dennoch stadtnahen Lage und begeistert mit einer schönen 4 Zimmer Erdgeschosswohnung und einem insgesamt etwa 635 m² großen Grundstück, welches für 2 Parteien aufgeteilt wurde. Die Eigentümer haben die Immobilie 2019 mit anspruchsvollen Umbaumaßnahmen überholt. Die Innendämmung der Außenwände, der Austausch der Fenster sowie die neueste Technik wie Smart- Home werten die Wohnung energetisch auf, der optimierte Innenausbau sorgt auf Anhieb für eine besondere Wohlfühlatmosphäre. Eine genaue Auflistung finden Sie unter dem Punkt Sanierung.

Der Eingangsbereich spiegelt bereits den überarbeiteten und modernen Zustand wieder. Das Gäste-WC und das Kinderzimmer sind hier als erstes zugänglich. Es folgt das Elternschlafzimmer sowie das geräumige Wohn- und Esszimmer. Aufgrund der praktischen Raumaufteilung kann man wunderbar eine gemütliche Sofalandschaft aufstellen. Der Kamin ist ein Hingucker und schafft an kalten Tagen die Extraportion Behaglichkeit. Die Einbauküche, mit dem angrenzenden kleinen Vorratsraum, bietet ausreichend Staumöglichkeiten. Von hier aus gelangt man zu dem nächsten Highlight, dem Wintergarten. Dieser wurde im Zuge der Modernisierungen neu verglast und der Boden mit großflächigen Fliesen versehen und ergänzt demnach zu jeder Jahreszeit einen weiteren tollen Rückzugsort. Neben der Küche befindet sich das großzügige Hauptbad mit ebenerdiger Dusche. Gegenüberliegend steht der Zugang zum Keller mit drei Lagerräumen zur Verfügung.

Die Wohnung punktet insgesamt mit einer idealen Grundrissgestaltung, der Bezugsfertigkeit und den flexiblen Nutzungsmöglichkeiten des Gartens. Überzeugen Sie sich bei der nächsten Besichtigung selbst von dem einzigartigen Altbaucharme. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Wir freuen uns auf Ihren Kontakt!

Property ID: 25159005 - 48429 Rheine / Eschendorf – Rheine

Details of amenities

Gebäudeausstattung:

- Satteldachkonstruktion mit Tondachziegel
- massives Mauerwerk, Mix aus Putzfassade und Verblender
- zweifach verglaste Kunststofffenster
- Fallrohre aus Zink

Innenausstattung:

- hochwertige Holztüren
- überwiegend elektrische Rollläden
- Bodenbeläge: Fliesen, laminierter Kork, Laminat
- Einbauküche mit offenem Abstellraum
- Bad mit Dusche ausgestattet
- Kamin

Technik:

- Zentralheizung
- Gasbrennwertanlage Bj. 2009 (über einen Nebeneingang zugänglich)
- Kabelanschluss und SAT-Anlage
- Glasfaseranschluss vor dem Haus verlegt
- Smart-Home Technik (Haustür, Fenster, Heizungsanlage, Beleuchtung und Kamera)

Gartenbereich:

- Wintergarten mit Glasschiebetüren (Alubauweise)
- Carport/ Überdachung für Holzlager und Mülltonnen
- Bewässerung des Gartens über einen Zwischenzähler
- eingefriedete Grünfläche

Stellplätze:

- Einzelgarage aus dem Baujahr 1970
- zwei Außenstellplätze

Sanierungsliste:

2019/ 2020:

- Regenrinnen erneuert
- Elektrik inklusive Verteilerkasten sowie Smart Home integriert
- Wasserleitungen größtenteils
- Austausch aller Fenster sowie Hauseingangstür
- Rollladenkästen gedämmt

- Innendämmung der Außenwände
 - Bad und Gäste- WC
 - kompletter Innenausbau, im Wohnzimmer neue Bodenplatte sowie Dämmung der Decken
 - Austausch Heizkörper
 - Grundrissoptimierung (Küchen und Abstellraum verbunden)
- 2022:
- Wintergarten mit Glasschiebetüren (Alubauweise)

Property ID: 25159005 - 48429 Rheine / Eschendorf – Rheine

All about the location

Die Immobilie befindet sich offiziell noch im Rheiner Stadtteil Eschendorf, angrenzend zu Gellendorf und bietet eine gute Anbindung für Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sowie der medizinischen Versorgung. Bildungseinrichtungen wie eine Grundschule und die Kita sind bequem mit dem Fahrrad zu erreichen. Zur Bushaltestelle läuft man nur wenige Minuten. Der Stadtbus hält beispielsweise am Rathausplatz, wo Sie auch Anschluss zum Hauptbahnhof für den Fernverkehr haben. Der nahegelegene Stadtpark, das Hallen- und Freibad und die Eissporthalle bieten ideale Optionen für erlebnisreiche Freizeitaktivitäten.

Die Stadt Rheine hat etwa 80.000 Einwohner und gehört zu den wohnlichsten und größten Städten im gesamten Münsterland. Die zahlreichen Sport- und Freizeitangebote wie der Besuch des Naturzoos, Rheiner Kirmes, die hohe Vielfalt an Einkaufs- und Gastronomiemöglichkeiten sowie die ideale Verkehrsanbindung nach Münster, Steinfurt, Osnabrück bilden überzeugende Gründe für einen Ortswechsel in die schöne Emsstadt.

Property ID: 25159005 - 48429 Rheine / Eschendorf – Rheine

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 29.3.2029.
Endenergiebedarf beträgt 255.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1912.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH 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.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

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.

Property ID: 25159005 - 48429 Rheine / Eschendorf – Rheine

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Michael Knieper

Marktstraße 20, 48431 Rheine

Tel.: +49 5971 - 79 371 0

E-Mail: rheine@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com