

Rheine

# Idealer Rückzugsort in zentraler Lage - bezugsfertiges ZFH in Rheine

????????? ??????????: 24159012

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

???? ??????: 415.000 EUR • ??????????: ca. 200 m<sup>2</sup> • ?????????: 7 • ?????? ????: 324 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24159012 - 48429 Rheine

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ??????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24159012 - 48429 Rheine

?? ??? ??????

???????? ??????????	24159012	????? ???????	415.000 EUR
????????????	ca. 200 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????		
?????????	7		
????????????? ???	5		
????????????		????? ??????????????	2022
????????????	3	?????????	???????
????? ??????????????	1972	????????????????	
?????? ??????????????	3 x ?????????????? ?????? ??????????????, 1 x ????????	?????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24159012 - 48429 Rheine

????????????? ???????????

?????????? ??????????	???????????? ??????????	???????????????? ????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	?????	???????? ????????????? ?????????????	79.87 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ?????????? ???	06.12.2034	???????????? ???????????????? ????????????	C
????? ????????????	?????	????? ????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2006

???????? ??????????: 24159012 - 48429 Rheine

?? ?????????



???????? ??????????: 24159012 - 48429 Rheine

?? ?????????



???????? ??????????: 24159012 - 48429 Rheine

?? ?????????



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

Immobilienbewertung –  
*exklusiv* und  
professionell.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

[www.home.von-poll.com](http://www.home.von-poll.com)

???????? ??????????: 24159012 - 48429 Rheine

?? ?????????





???????? ??????????: 24159012 - 48429 Rheine

?? ?????????



???????? ??????????: 24159012 - 48429 Rheine

?? ?????????



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



???????? ??????????: 24159012 - 48429 Rheine

?? ?????????



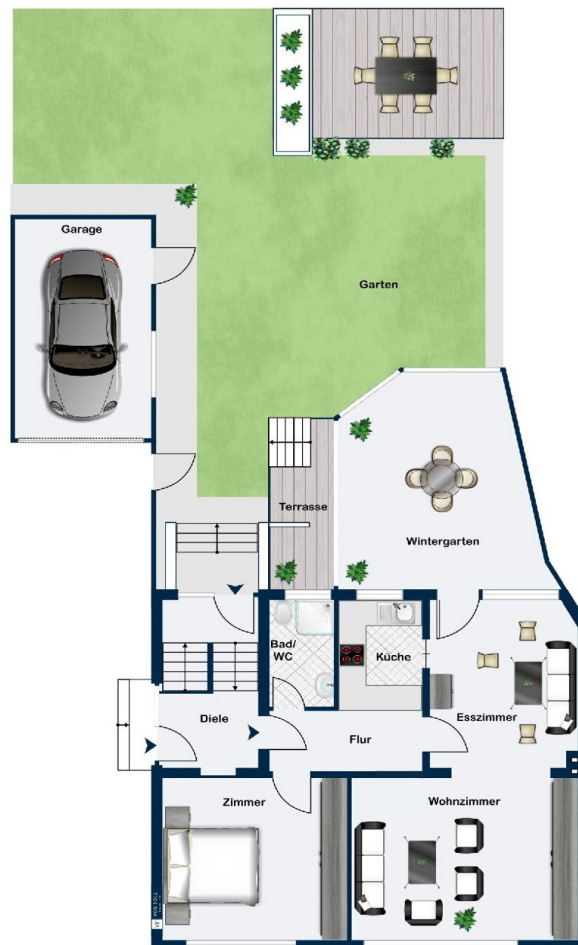
???????? ??????????: 24159012 - 48429 Rheine

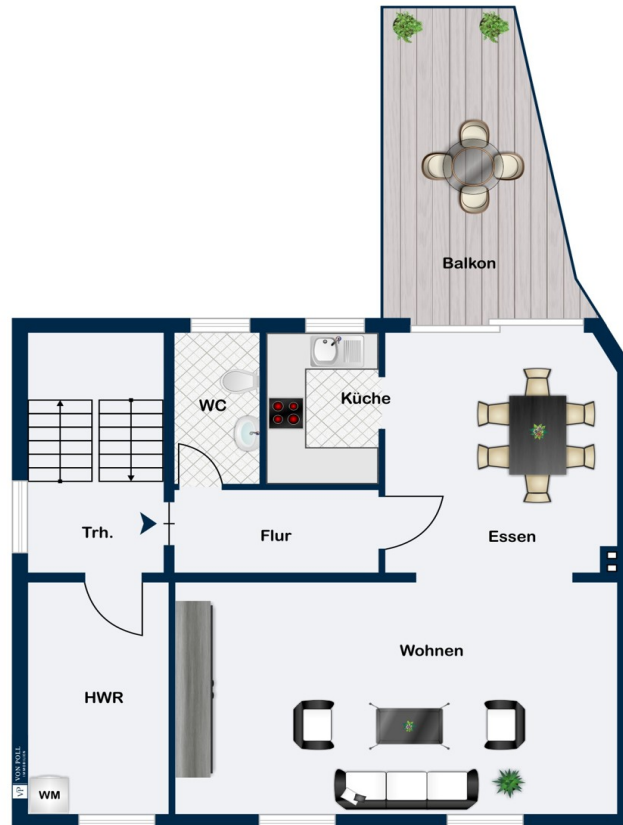
?? ?????????

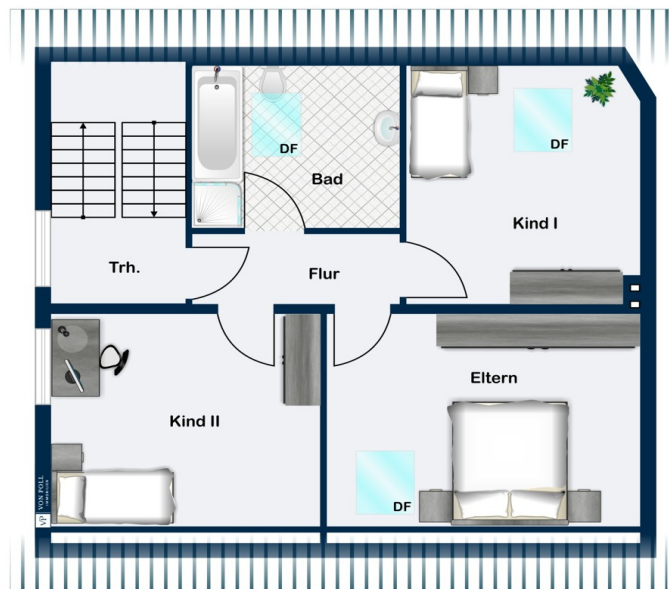


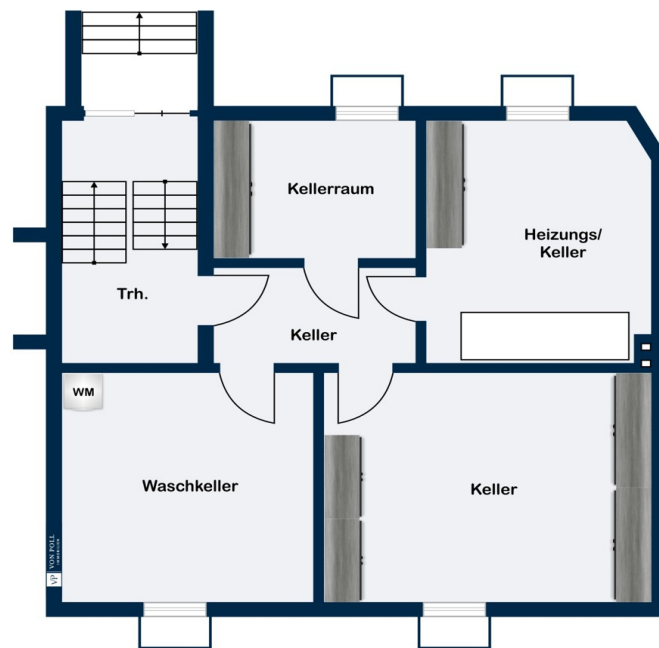
???????? ??????????: 24159012 - 48429 Rheine

???????









???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ??? ?????????????.



???????? ??????????: 24159012 - 48429 Rheine

??? ?????? ???????????

Dieses Zweifamilienhaus überzeugt mit ansprechenden Highlights wie die zentrale Lage, einem pflegeleichten Gartenbereich und dem bezugsfertigen Zustand. Das Ursprungsbaujahr 1971 lässt sich kaum noch erkennen, da die Immobilie im Jahre 1994 aufgestockt und in dem Zuge auch kernsaniert wurde. Die Eigentümer haben beispielsweise die Fenster im Jahre 2001 austauschen lassen, die Bäder modernisiert und das Dach 2020 gedämmt. Eine detaillierte Modernisierungsliste finden Sie unter dem Punkt Ausstattung. Verwirklichen Sie jetzt Ihren Traum vom Eigentum. Das Haus bietet fast 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem 324 m<sup>2</sup> großen Grundstück, die ganz nach Ihren Vorstellungen selbst bewohnt oder teilvermietet werden können. Vor dem Gebäude sind sowohl zwei Stellplätze als auch ein bis zwei weitere vor der Einfahrt zur Einzelgarage vorhanden. Ein direkter Zugang zum Garten ist ebenfalls möglich. Der Hauseingangsbereich bietet eine gute Trennung der zwei Wohneinheiten und von hier aus gelangt man auch zu den Außenanlagen sowie in den Keller. Im Erdgeschoss finden Sie einen großen Wohn-, Ess- und Küchenbereich vor. Der erst kürzlich neu gestaltete Wintergarten kann wunderbar integriert werden und wertet die Wohnatmosphäre unheimlich auf, da man aufgrund der Fensterflächen einen herrlichen Ausblick hat. Ein Schlafzimmer sowie das moderne Bad mit Dusche ergänzen die Gesamtwohnfläche von etwa 66 m<sup>2</sup> dieser Ebene. Die obere Etage verfügt über die gleichen Räumlichkeiten. Darüber hinaus kann die zweite Partei den Balkon als Freisitzgelegenheit nutzen. Die ideale Aufteilung ermöglicht aber auch das lebendige Familienleben, da das Wohnzimmer auf dieser Ebene etwas großzügiger umgeplant wurde. Auch ein langer Esstisch findet hier seinen Platz. Der Kamin sorgt an kalten Tagen für Gemütlichkeit. Im Dachgeschoss verteilen sich ein zusätzliches Bad mit Dusche und Wanne sowie drei weitere Schlafzimmer. Der Spitzboden kann als Staufläche dienen oder man entscheidet sich für einen Ausbau um weiteren Wohnraum zu schaffen. Die Heizungsanlage und ist im Keller untergebracht. Ein Hobby-, Wasch- und zwei Vorratsräume runden das Angebot des Untergeschosses ab. Der Garten wurde zuletzt 2018 umgestaltet und wird ganz bestimmt ihr Lieblingsplätzchen. Denn die überdachte Terrasse neben der Teichanlage bilden zusammen mit der gepflegten Grünfläche eine schöne und ruhige Einheit und laden zum Verweilen ein. Die Hochbeete mit Beleuchtung und Wasserspielen rahmen den Wintergarten ein, der gepflasterte Weg ins Treppenhaus und der blickdichte Zaun vervollständigen das Bild dieser topgepflegten Außenanlage. Genießen Sie demnächst das bunte Familienleben auf drei Ebenen mit viel Privatsphäre und verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten. Überzeugen Sie sich bei der nächsten Besichtigung selbst von dem bezugsfertigen Zustand, der Großzügigkeit sowie der idealen Lage dieser Immobilie. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Wir freuen uns auf Ihren Kontakt.

???????? ??????????: 24159012 - 48429 Rheine

????????????????? ??? ??????????

Gebäudeausstattung:

- Satteldachkonstruktion mit Betondachsteinen
- massives, zweischaliges Kalksandsteinmauerwerk
- Fassade mit rotem Verblender versehen
- massive Stahlbetondecken im Keller, Erd- und Obergeschoss
- Rinnen und Fallrohre aus Kupfer
- Treppenhaus mit Marmorfliesen ausgestattet
- hochwertiger Wintergarten mit großen Fensterflächen

Sanitär-/ Elektro- und Heizungstechnik:

- Zentralheizungssystem, Ölheizung aus 2006
- Radiatoren-Heizkörper, Rücklauf für Fußbodenheizung im Bad DG
- zusätzlicher Schwedenofen
- Elektrotechnik aus 1994
- Glasfaseranschluss vorhanden
- Kabelanschluss möglich
- Bad mit Dusche im EG und OG, Bad mit Dusche und Wanne DG

Fenster, Türen und Innenausstattung:

- Kunststofffenster mit Doppelverglasung und Fliegenschutzgitter ausgestattet

- manuelle Rollläden

- massive Holztüren, Glastüren

- Bodenbeläge: Stäbchenparkett, Fliesen,

Laminat, Teppich

Stellplätze und Gartenanlage:

- Einzelgarage mit Sektionaltor
- zwei bis vier weitere Freiplätze/ Stellplätze
- eingefriedeter und topgepflegter Garten mit überdachter Terrasse, Grünflächen, Beete und schöner Teichanlage, Außenbeleuchtung, Wasserspiele
- separater Wasserzähler für Gartenbewässerung

Modernisierungsliste:

2022: Nebeneingangstür

2020: Dachdämmung inkl. Isolierung

2019: Innentüren DG, Sektionaltor Garage

2018: Innentüren Wohnbereich OG, Gartenumgestaltung

(Zaunanlage, Teich, überdachte Terrasse und Sichtschutzmauer)

2016: Markise Balkon

2014: Bad EG

2006: Heizungsanlage

2001: Fensteraustausch, Anbau Wintergarten

1994: Aufstockung/ Umbau zu einem ZFH,  
Leitungssysteme Altbau

???????? ??????????: 24159012 - 48429 Rheine

??? ??? ??? ????????????

Das Zweifamilienhaus befindet sich in einer verkehrsberuhigten sowie zentralen Lage von Rheine. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs zum Beispiel Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Ärzte als auch die Innenstadt erreicht man fußläufig. Auch verschiedene Bildungseinrichtungen wie Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen sind fußläufig wenige Minuten entfernt, was die Lage besonders attraktiv für Familien macht. Sportbegeisterte werden die Nähe zur Ems lieben, hier kann man wunderbar abends nach dem Feierabend noch eine Joggingrunde einlegen. Zu Veranstaltungen die in der Stadthalle oder im Zentrum stattfinden kann man ganz bequem hin laufen. 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.

??????? ???????: 24159012 - 48429 Rheine

????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.12.2034.  
 Endenergieverbrauch beträgt 79.87 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

???????? ??????????: 24159012 - 48429 Rheine

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Michael Knieper

---

Marktstraße 20 Rheine  
E-Mail: rheine@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)