Rheine

Familienfreundlich, modernisiert & vielseitig – Ihr neues Zuhause mit viel Platz in Altenrheine!

??????? ????????: 24150041

www.von-poll.com

???? ??????: 499.000 EUR • ?????????: ca. 197,57 m^2 • ???????: 6.5 • ?????? ???: 670 m^2

??????? ????????: 24150041 - 48429 Rheine

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

??????? ????????: 24150041 - 48429 Rheine

?? ??? ?????

??????? ????????	24150041
?????????	ca. 197,57 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	6.5
????????? ??? ????????	5
????????	2
???? ??????????	1960
????? ??????????	1 x ???????? ??? ??????????, 3 x ??????????? ????? ???????????

???? ??????	499.000 EUR
?????	??????????? ????????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2022
??????? ??????????	??????
??????	???????, WC ??????????, ?????, ?????, ????????????? ???????

??????? ????????: 24150041 - 48429 Rheine

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

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	29.10.2034
???? ?????????	?????

?????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	123.00 kWh/m²a
????????? ??????????? ????????	D
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1960

??????? ????????: 24150041 - 48429 Rheine

?? ???????

??????? ????????: 24150041 - 48429 Rheine

?? ???????

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

??????? ????????: 24150041 - 48429 Rheine

?? ???????

??????? ????????: 24150041 - 48429 Rheine

?? ???????

??????? ????????: 24150041 - 48429 Rheine

?? ???????

??????? ????????: 24150041 - 48429 Rheine

?? ???????

??????? ????????: 24150041 - 48429 Rheine

?? ???????

??????? ????????: 24150041 - 48429 Rheine

?? ???????

??????? ????????: 24150041 - 48429 Rheine

?? ???????

??????? ????????: 24150041 - 48429 Rheine

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

Verborgen in einer ruhigen Sackgasse in Altenrheine erwartet Sie Ihr neues Zuhause. Das ursprünglich im Jahr 1961 errichtete Einfamilienhaus wurde 2017 umfassend saniert und benötigt für Ihren Einzug nur noch einen neuen Anstrich. Der Grundriss ist gut durchdacht und bietet großzügige Räume. Im Jahr 1975 wurde das Gebäude um einen Anbau erweitert, um die Wohnfläche zu vergrößern. Nun stehen Ihnen rund 198 m² zur freien Entfaltung zur Verfügung.

Auf zwei Etagen finden Sie neben dem freundlichen Wohn-, Ess- und Kochbereich fünfeinhalb weitere Zimmer und zwei Bäder – also genügend Platz für Sie und Ihre Liebsten. Zudem bieten der Keller und der Spitzboden zusätzliche Staufläche. Lassen Sie uns nun einen kleinen Rundgang machen:

Treten Sie ein, befinden Sie sich in einem länglichen Flur. Laufen Sie diesen entlang, haben Sie Zugang zu allen Räumlichkeiten des Erdgeschosses. Zu Ihrer Linken liegt das Herzstück des Hauses – der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Kochbereich. In der großzügigen Küche mit angrenzendem Abstell- bzw. Hauswirtschaftsraum – sehr praktisch – können Sie Ihre Mahlzeiten gemeinsam zubereiten, anschließend im Essbereich genießen und sich dann im Wohnzimmer entspannen. Sowohl der Pelletofen als auch der elektrische Kamin schaffen neben einer angenehmen Wärme auch eine entspannte Atmosphäre. Hier werden Sie gerne Zeit mit Ihrer Familie verbringen. Zudem genießen Sie durch die Fensterfront, die den Raum mit Tageslicht füllt, einen schönen Blick in den eingezäunten Garten. Von hier aus erreichen Sie auch die überdachte Terrasse und können bei jedem Wetter die frische Luft genießen.
Der Abstellraum ist ebenfalls vom Flur aus zugänglich. Praktischerweise führt auch ein Zugang nach draußen zum Carport, sodass Sie Ihre Einkäufe trockenen Fußes hereinbringen können. An diesen Raum grenzt das Duschbad an und am Ende des Flurs befinden sich auf der rechten Seite außerdem zwei Zimmer, die Sie flexibel nutzen können.

Das Obergeschoss bietet Ihnen links ein geräumiges Zimmer mit Zugang zur Dachterrasse. Hier muss, wie auch auf der Terrasse, noch ein Boden verlegt werden, den Sie nach Wunsch auswählen können. Ein Teil des Raums wurde abgetrennt, um eine Ankleide zu schaffen – ein Traum vieler Frauen und auch vieler Männer. Das Badezimmer ist mit zwei Waschtischen, einer ebenerdigen Dusche und einer Whirlpoolbadewanne ausgestattet und somit eine wahre Oase zum Entspannen. Zudem ist es sowohl mit der Ankleide als auch über den Flur zugänglich. Auf dieser Etage

befinden sich ebenfalls zwei Zimmer auf der rechten Seite des Flurs. Dank ihrer Größe eignen sie sich optimal als Kinderzimmer, wobei Sie natürlich frei entscheiden können.

Der Spitzboden wurde 2022 ausgebaut und bietet eine großzügige Nutzfläche. Ebenso der Keller, in dem sich verschiedene Räume, darunter der Heizungsraum, befinden. Im Zuge der Sanierung im Jahr 2022 wurde ein Teil des Kellers für die Errichtung eines Apartments vorbereitet. Die Gestaltung der Räume sowie der Einbau eines Duschbads sind bereits erfolgt, sodass nur noch die Nutzungsänderung und kleinere Arbeiten erforderlich wären. Dank des Außenzugangs hätte das Apartment einen separaten Eingang, was es ideal für eine Vermietung machen würde.

Im Garten schlagen nicht nur Kinderherzen höher. Das ca. 670 m² große Grundstück ist vollständig eingezäunt und derzeit pflegeleicht gestaltet. Sie können ihn jedoch ganz nach Ihren Vorlieben kreieren. Überdachung für eine Outdoorküche bietet zum Beispiel Grilllebhabern viel Potenzial und Gestaltungsmöglichkeiten.

Doch nicht nur hier werden Ihnen zahlreiche Optionen geboten. – dieses Einfamilienhaus hat noch viel mehr zu bieten! Kontaktieren Sie uns gerne, um weitere Details zu erfahren und sich vor Ort einen eigenen Eindruck zu verschaffen. Richten Sie dieses Einfamilienhaus nach Ihren Vorstellungen ein und machen Sie es zu Ihrem Zuhause.

??????? ????????: 24150041 - 48429 Rheine

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

Gebäudeausstattung:
-Fundament: Stampfbeton
-Kellermauerwerk: Kalksandsteine
-Kellerdecke: Stahlbeton
-Hintermauerung (EG): Hohlblockschwemmstein
-Innenmauerung (EG): Kalksandsteine
-Zwischenwände (DG): Kalksandsteine
-Außenfassade 2017 gedämmt (Wärmeverbundsystem)
-Decke (EG): Stahlbeton
-Giebel: wie EG
-Satteldachkonstruktion, 2017 erneuert, 2022 ausgebaut
-Rinnen und Fallrohre aus Zink
Sanitär-/ Elektro- und Heizungstechnik:
-Bad (EG) 2017 saniert, halbhoch gefliest, ebenerd. Dusche, Fenster
-Bad (DG) 2017 saniert, raumhoch gefliest, 2 Waschtische, ebenerd. Dusche, Eckbadewanne, Fenster
-Zusätzliches Bad im Keller, 2017 eingebaut, ebenerd. Dusche
-Elektrotechnik und Schaltschrank 2017 erneuert
-Gas-Zentralheizung, Bj. 2017
-Plattenheizkörper profiliert
-Solarunterstützung für Warmwasseraufbereitung
-Pelletofen, 2017 eingebaut, zur Unterstützung der Warmwasseraufbereitung geeignet
Fenster, Türen und Innenausstattung:
-Fenster: doppeltverglaste Kunststofffenster (EG 2004 – 2016, DG 1990)
-Elektrische Rollläden
-Außentür (2017)
-Ring-Videokamera (2017)
-Leichte Innentüren in Holzoptik (2017)
-Fußböden: Fliesen, Vinyl, Laminat
-Beleuchtete Betontreppe mit Fliesen
Stellplätze und Gartenanlage:
-Carport
-3 Freiplätze
-Wallbox
-Pflegeleichter, eingezäunter Hintergarten
-Überdachte Terrasse

Anbau 1975
-Dach: Flachdach, Betondecke mit Wärmedämmung
-Fundament: Stampfbeton
-Aufgehendes Mauerwerk: 17,5 cm Hintermauerung in Kalksandsteinen, Luftschicht und rote Verblendung
-Außenfassade gedämmt/ Wärmeverbundsystem (2017)

??????? ????????: 24150041 - 48429 Rheine

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

Dieses Einfamilienhaus befindet sich in Altenrheine und ist ruhig gelegen, bietet aber dennoch eine gute Anbindung.
Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Dinge des täglichen Bedarf sind schnell zu erreichen. Besonders hervorzuheben ist das Einkaufszentrum in der Rheiner Innenstadt. Diese bietet eine Vielzahl an Geschäften, Boutiquen und Gastronomieangeboten.

Die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Haus- und Fachärzte sowie Apotheken gesichert. Zudem profitieren Familien von einer guten Auswahl an Kindergärten und Schulen, die bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar sind. Ein breites Angebot an Freizeitaktivitäten, wie der Stadtpark, verschiedene Grünflächen, das Kino oder die Stadthalle sorgen für Abwechslung und Erholung.

Die Anbindung an das Verkehrsnetz ist ideal: Zahlreiche Buslinien sind in Rheine geboten und ermöglichen eine bequeme Anbindung in die umliegenden Orte oder die Innenstadt. Diese ist, genauso wie der Bahnhof, schnell zu erreichen.
Zudem befindet sich eine Auf- bzw. Ausfahrt der Autobahn A30 in unmittelbarer Nähe und sichert eine flexible Mobilität.

??????? ????????: 24150041 - 48429 Rheine

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 29.10.2034.
Endenergiebedarf beträgt 123.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

??????? ????????: 24150041 - 48429 Rheine

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

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

Michael Knieper

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

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com