

Rheine

# Besonderes & junges Zweifamilienhaus - individuell auch als Einfamilienhaus nutzbar

Objektnummer: 24159001



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

**KAUFPREIS: 660.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 202,42 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 378 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24159001 - 48429 Rheine

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

Objektnummer: 24159001 - 48429 Rheine

## Auf einen Blick

Objektnummer	24159001	Kaufpreis	660.000 EUR
Wohnfläche	ca. 202,42 m <sup>2</sup>	Haus	Zweifamilienhaus
Dachform	Pulldach	Provision	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Modernisierung / Sanierung	2018
Zimmer	8	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	4	Nutzfläche	ca. 4 m <sup>2</sup>
Badezimmer	3	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Baujahr	2018		
Stellplatz	2 x Freiplatz		

Objektnummer: 24159001 - 48429 Rheine

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	85.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	02.05.2034	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24159001 - 48429 Rheine

## Die Immobilie



Objektnummer: 24159001 - 48429 Rheine

## Die Immobilie



Objektnummer: 24159001 - 48429 Rheine

## Die Immobilie



**VP 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)

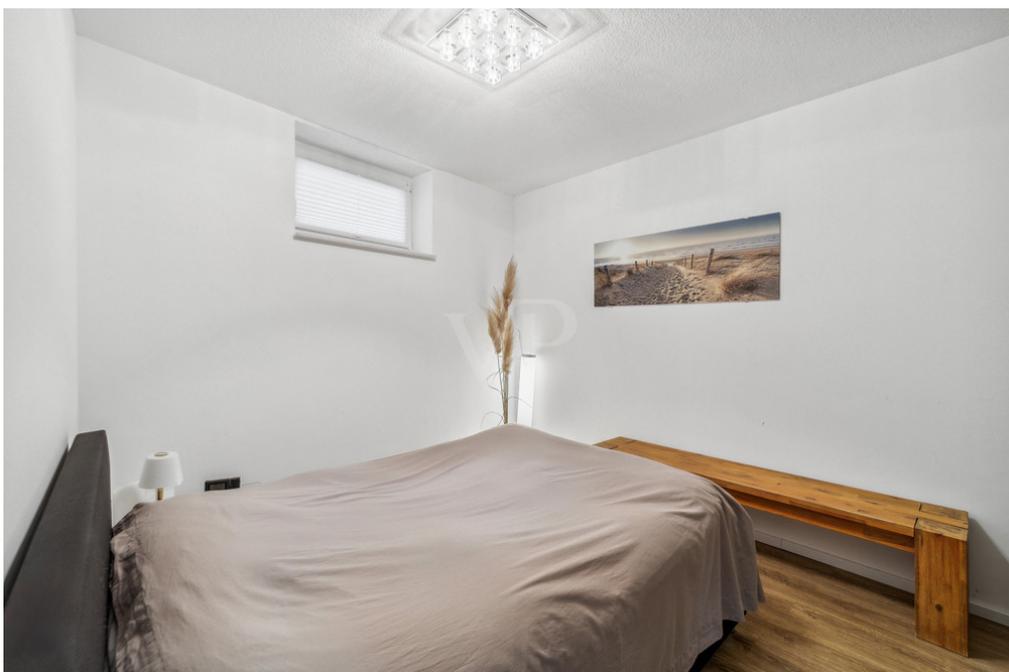
Objektnummer: 24159001 - 48429 Rheine

## Die Immobilie



Objektnummer: 24159001 - 48429 Rheine

## Die Immobilie



Objektnummer: 24159001 - 48429 Rheine

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

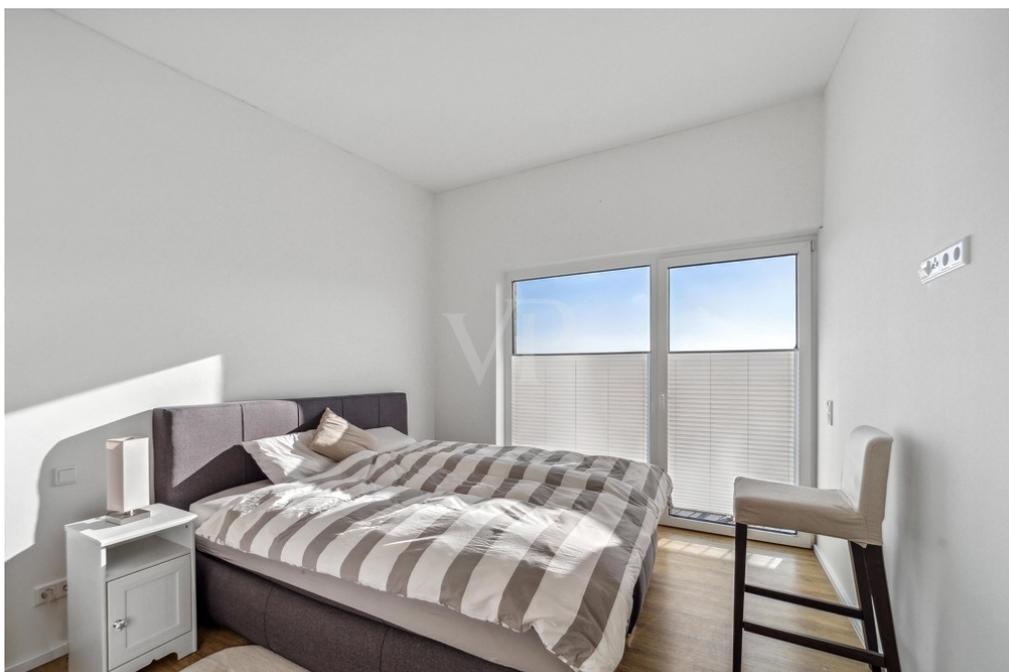
Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 24159001 - 48429 Rheine

## Die Immobilie



Objektnummer: 24159001 - 48429 Rheine

## Die Immobilie



Objektnummer: 24159001 - 48429 Rheine

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
+49 (0) 5971 - 79 3710  
Wir freuen uns von Ihnen zu hören.

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

Objektnummer: 24159001 - 48429 Rheine

## Ein erster Eindruck

Sie sind auf der Suche nach einer neuwertigen Immobilie, die Sie direkt beziehen können? Dann freuen wir uns Ihnen dieses Immobilienangebot in Rheine vorstellen zu dürfen. Hier haben Sie nicht nur die Möglichkeit Ihre Familie inkl. Ihrer Eltern/Schwiegereltern, sowie Wohnen und vermieten zu kombinieren, sondern auch das Zweifamilienhaus zu einem Einfamilienhaus ohne viel Aufwand umzubauen. Durch die besondere Bauweise dieser Immobilie finden Sie hier Ihr eigenes Wohnglück! Das Zweifamilienhaus wurde 2018 auf einem ca. 378,00 m<sup>2</sup> großem Grundstück errichtet. Es verfügt über 8 Zimmer, welche sich über drei Etagen und eine Wohnfläche von 202,42 m<sup>2</sup> erstrecken. Die einzelnen Wohnungen verfügen über 130,72 m<sup>2</sup> und 71,70 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Das Gebäude wurde in einem KfW-Effizienzhaus 70 Standard erbaut. Beim Betreten der Hauptwohnung der Immobilie werden Sie durch einen modernen Eingangsbereich mit Glaselementen empfangen und finden zu Ihrer rechten ein Gästebadezimmer inkl. Bodengleicher Dusche. Gehen Sie den Eingangsbereich entlang, ist hier nun das Herzstück der Immobilie, der großzügige und helle Wohnbereich. Es steht Ihnen eine gut geschnittene und vollausgestattete moderne Küche mit Kochinsel, ein großzügiger Balkon, sowie die Möglichkeit einen Gas Kamin zu integrieren, zur Verfügung. Durch die große Fensterfläche vor dem Balkon, wird Ihr Ess- & Wohnbereich lichtdurchflutete und schenkt Ihnen das gewisse Extra. Angrenzend an die Küche befindet sich Ihr Büro. Hier sind Sie nah am Geschehen, haben aber dennoch Ihren Rückzugsort um in Ruhe aus dem Homeoffice zu arbeiten. Zurück im Eingangsbereich gehen Sie über die geflieste Treppenanlage ins Kellergeschoss, welches als Souterrain angelegt worden ist. Das Kellergeschoss verfügt über einen Hauswirtschaftsraum, zwei mögliche Schlafzimmer und das Badezimmer. Das Badezimmer ist ausgestattet mit einer Badewanne, einer bodengleichen Dusche, zwei Waschbecken und die Vorrichtungen eines Fernsehers, für das Besondere Baderlebnis, zu integrieren. Von einem der beiden möglichen Schlafzimmer haben Sie außerdem die Möglichkeit die Terrasse und den dahinterliegenden Garten zu betreten. Der Gartenbereich ist ausgestattet mit einer eingefriedeten Rasenfläche. Dadurch das der Garten Souterrain zu finden ist, gehen Sie über eine Treppenanlage außerhalb des Hauses herunter. Sie haben hier die Möglichkeit diese so zu gestalten, wie Sie es wünschen. Willkommen in der Dachgeschosswohnung. Hier stehen Ihnen ca. 69,96 m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Verfügung und dieselbe Ausstattungsqualität wie der Hauptwohnung. Die Dachgeschosswohnung verfügt über zwei mögliche Schlafzimmer, ein Badezimmer mit bodengleicher Dusche, einen Abstellraum mit Anschlüsse für die Waschmaschine und ein großzügiger Wohnbereich mit einer integrierten Küchenzeile. Wie auch schon im Erdgeschoss, verfügt der Wohnbereich, sowie aber auch ein Schlafzimmer über direkten Zugang auf den Balkon

und eine freistehende bodentiefe Fensterfläche. Die Balkone sind versehen mit einer schwarzen Balkonumrandung im Farbton RAL 7016, welche den modernen Stil des Hauses unterstreichen und den gleichen RAL-Ton besitzen wie die Fenster. Sie selber haben aber noch die Möglichkeit Ihren Wunschbalkonboden auszuwählen und diese nach Ihren Vorstellungen zu gestalten. Die Haustüranlage spiegelt sich ebenfalls in der Farbgebung in der Balkonumrandung wieder und rundet den moderneren Stil dieser Immobilie ab. Im Außenbereich steht Ihnen ein Hausanschlussraum, in dem die Technischen Anlagen verbaut worden sind, zur Verfügung. Hier wurden bereits alle Vorrichtungen getroffen um getrennte Zähler für die einzelnen Wohneinheiten einzurichten. Ebenfalls haben Sie einen Freiplatz, mit dahinterliegendem Platz für einen Schuppen um Ihre Mülleimer oder auch Fahrräder zu verstauen, aber auch die Möglichkeit, eine Garage für Ihren PKW zu errichten. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Kontaktieren Sie uns gern für weitere Informationen.

Objektnummer: 24159001 - 48429 Rheine

## Ausstattung und Details

### Gebäudeausstattung:

- Massives Mauerwerk, Fassade mit ockerfarbenden Verblender versehen
- Massive Stahlbetondecken
- Flachdachkonstruktion mit Wetterbestandsfolie in Weiß
- Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
- Stahlbetontreppe mit Fliesen versehen
- großzügige Balkone in jeder WE
- Vollkeller als Souterrain in der EG-Wohnung
- Gas-Kaminanschluss

### Sanitär-/ Elektro- und Heizungstechnik:

- Gasbrennwertanlage, Fußbodenheizung im gesamten Wohnhaus
- SAT-Anlage
- 2 Vollbäder, eins versehen mit Badewanne und Dusche, sowie zwei Waschbecken, das andere mit bodengleicher Dusche
- Gegensprechanlage inklusive Kamera
- jedes Zimmer verfügt über einen TV-Anschluss, in den Schlafräumen KG Fernseher im Schrank integriert

### Fenster, Türen und Innenausstattung:

- Kunststofffenster mit Dreifachverglasung
- viele bodengleiche Fenster zur Gartenseite der Immobilie
- elektr. Rolläden im gesamten Wohnhaus
- Hochwertige Holztüren in 2,10m x 1,00m
- Bodenbeläge: Fliesen, Vinylparkett
- hochwertige Einbauküche im mit allen notwendigen E-Geräten im EG, hochwertige Kücheneile im OG
- Türanlage inkl. Videoüberwachung

### Stellplätze und Gartenanlage:

- 1 Freiplatz steht zur Verfügung
- Möglichkeit eine Einzelgarage auf der Gartenseite zu errichten
- überdachte Terrasse im Souterrain komplett gepflastert
- Zwei Balkone, Bodenbeläge können Sie noch individuell auswählen
- Pflegeleichter, eingefriedeter Garten

**Objektnummer: 24159001 - 48429 Rheine**

## Alles zum Standort

Herzlich Willkommen in Rheine! Die Stadt Rheine selbst 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, Kinderflohmärkte, die hohe Vielfalt an Einkaufs- und Gastronomiemöglichkeiten sowie die ideale Verkehrsanbindung nach Münster, Steinfurt, Osnabrück oder zu dem Flughafen Münster/ Osnabrück bilden überzeugende Gründe für einen Ortswechsel in die schöne Emsstadt. Die Immobilie befindet sich in einer Siedlungslage vom Stadtteil Rheine-Stadtpark und kann mit Ihrer sehr guten Infrastruktur überzeugen. Egal ob Sie Dinge des alltäglichen Bedarfs kaufen möchten oder Sie einen Arztbesuch erwarten, erreichen Sie dieses alles in einem Umkreis von unter zwei Kilometern. Diverse Bildungseinrichtungen sind mit dem Fahrrad gut zu erreichen und auch verschiedene Freizeitaktivitäten, wie ein Fußballverein oder auch ein Tennisverein befinden sich in unmittelbarer Nähe. Ebenfalls haben Sie durch die Nähe zur Autobahn A30 und A31 eine direkte Anbindung an den Fernverkehr.

Objektnummer: 24159001 - 48429 Rheine

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.5.2034. Endenergieverbrauch beträgt 85.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018. 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.

Objektnummer: 24159001 - 48429 Rheine

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Michael Knieper

---

Marktstraße 20 Rheine  
E-Mail: [rheine@von-poll.com](mailto:rheine@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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