

Rheine / Eschendorf – Rheine

# In gute Hände abzugeben- kurzfristig verfügbare DHH in Rheine

Objektnummer: 24150010



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

**KAUFPREIS: 165.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 115 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 339 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24150010 - 48429 Rheine / Eschendorf – Rheine

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

Objektnummer: 24150010 - 48429 Rheine / Eschendorf – Rheine

## Auf einen Blick

Objektnummer	24150010
Wohnfläche	ca. 115 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1939
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	165.000 EUR
Haus	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24150010 - 48429 Rheine / Eschendorf – Rheine

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	243.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	14.03.2034	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2015

Objektnummer: 24150010 - 48429 Rheine / Eschendorf – Rheine

## Die Immobilie



Objektnummer: 24150010 - 48429 Rheine / Eschendorf – Rheine

## Die Immobilie



Objektnummer: 24150010 - 48429 Rheine / Eschendorf – Rheine

## Die Immobilie



Objektnummer: 24150010 - 48429 Rheine / Eschendorf – 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: 24150010 - 48429 Rheine / Eschendorf – Rheine

## Die Immobilie



Objektnummer: 24150010 - 48429 Rheine / Eschendorf – Rheine

## Die Immobilie



Objektnummer: 24150010 - 48429 Rheine / Eschendorf – Rheine

## Die Immobilie



Objektnummer: 24150010 - 48429 Rheine / Eschendorf – Rheine

## Die Immobilie



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

Jetzt  
Suchprofil  
anlegen

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

Objektnummer: 24150010 - 48429 Rheine / Eschendorf – Rheine

## Die Immobilie



Objektnummer: 24150010 - 48429 Rheine / Eschendorf – Rheine

## Die Immobilie



Objektnummer: 24150010 - 48429 Rheine / Eschendorf – Rheine

## Die Immobilie



Objektnummer: 24150010 - 48429 Rheine / Eschendorf – Rheine

## Ein erster Eindruck

Kapitalanleger und/oder Kunden mit handwerklichem Geschick aufgepasst! Die Doppelhaushälfte ist aus dem Ursprungsbaujahr 1939, mit dem Anbau im September 1972 hat man die Wohnfläche auf 115 m<sup>2</sup> erweitert. Seither haben die Besitzer die Immobilie auch recht gut in Stand gehalten. Zum Beispiel wurden die Fenster und die Heizungsanlage ausgetauscht. Eine genaue Auflistung der Modernisierungen entnehmen Sie bitte unter dem Punkt Sanierungen. Aktuell steht das Gebäude wieder leer, so dass eine kurzfristige Übergabe möglich ist. Im Eingangsbereich befindet sich die Diele, die zuletzt hauptsächlich als Fernseh- und Kaminzimmer genutzt wurde. Geht man rechts ab, laufen Sie auf den Wohn- und Essbereich zu. Der angrenzende Raum dient als Elternschlafzimmer. Die Holzterasse führt in das Dachgeschoss. Hier stehen ein Zimmer mit Schlafnische sowie ein kleines separates Bad zur Verfügung. Der lange Flur im Anbau verbindet die Küche, das Bad mit Dusche und den Wintergarten. Läuft man weiter gelangt man auf das 339 m<sup>2</sup> große Grundstück, welches eingefriedet und pflegeleicht angelegt ist. Eine Einzelgarage und eine Hütte, wo das Kaminholz gelagert wird, runden das Angebot der Doppelhaushälfte ab. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Wir freuen uns auf Ihren Kontakt.



Objektnummer: 24150010 - 48429 Rheine / Eschendorf – Rheine

## Ausstattung und Details

### Gebäudeausstattung:

- Satteldach- und Flachdachkonstruktion
- massives Mauerwerk mit Klinkerfassade
- Tondachziegel
- zweifach verglaste Kunststofffenster
- Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech

### Innenausstattung:

- Wohnbereiche mit Kamin
- Holztüren mit Holzzargen
- Bodenbeläge: Fliesen, Dielen
- Holztreppe zum OG
- Einbauküche mit Essgruppe
- Bad im EG mit Fußbodenheizung und bodengleicher Dusche
- Gäste-WC im EG

### Technik:

- Zentralheizung,  
Gas-Hybrid Heizungsanlage aus 2015
- SAT-Anlage

### Gartenbereich:

- Pflegeleichter Garten mit Grünfläche  
und einer kleinen Terrasse
- Wintergarten
- Gartenhütte
- Gartenpumpe

### Stellplätze:

- Einzelgarage
- zwei Stellplätze

Objektnummer: 24150010 - 48429 Rheine / Eschendorf – Rheine

## Alles zum Standort

Das charmante Einfamilienhaus befindet sich rechts der Ems im Stadtteil Rheine-Eschendorf. Zu den Bildungseinrichtungen und Supermärkten gelangen Sie bequem fußläufig oder per Rad. Für Ihre Freizeitaktivitäten stehen Ihnen diverse Sportvereine, das Freibad aber auch die Eissporthalle zur Verfügung. Die Rheiner Innenstadt lockt mit zahlreichen Restaurants, verschiedenen Geschäften sowie die Emsgalerie. Das Kloster Bentlage und die schönen Wege an der Ems entlang laden zu langen Spaziergängen ein. Auch die Anbindung an den Haupt- und Busbahnhof ist hervorragend. In wenigen Minuten erreichen Sie alle Anschlussmöglichkeiten an den Nah- und Fernverkehr sowie die Autobahn für die Strecken nach Hannover oder Amsterdam. Die Stadt Rheine beheimatet etwa 77.000 Einwohner und gehört zu den wohnlichsten und größten Städten im gesamten Münsterland. Es lohnt sich in Rheine seinen Lebensmittelpunkt festzusetzen. Die sehr gute Verkehrsanbindung sowohl im Schienen als auch dem normalen Autoverkehr sowie die Ansiedlung bekannter Unternehmen bilden einen weiteren Grund für einen Ortswechsel in die schöne Ems Stadt.

Objektnummer: 24150010 - 48429 Rheine / Eschendorf – Rheine

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 243.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015. 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: 24150010 - 48429 Rheine / Eschendorf – 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)