

Rheine / Eschendorf – Rheine

# Junges Einfamilienhaus mit PV-Anlage und moderner Ausstattung!

Objektnummer: 23150017



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

**KAUFPREIS: 550.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 146,75 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 326 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 23150017 - 48429 Rheine / Eschendorf – Rheine

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

Objektnummer: 23150017 - 48429 Rheine / Eschendorf – Rheine

## Auf einen Blick

Objektnummer	23150017
Wohnfläche	ca. 146,75 m <sup>2</sup>
Dachform	Pulldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	2006
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	550.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2014
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 115 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 23150017 - 48429 Rheine / Eschendorf – Rheine

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	86.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	20.03.2029	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2006

Objektnummer: 23150017 - 48429 Rheine / Eschendorf – Rheine

## Die Immobilie



Objektnummer: 23150017 - 48429 Rheine / Eschendorf – Rheine

## Die Immobilie



Objektnummer: 23150017 - 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: 23150017 - 48429 Rheine / Eschendorf – Rheine

## Die Immobilie





Objektnummer: 23150017 - 48429 Rheine / Eschendorf – Rheine

## Die Immobilie



Objektnummer: 23150017 - 48429 Rheine / Eschendorf – 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: 23150017 - 48429 Rheine / Eschendorf – Rheine

## Die Immobilie



Objektnummer: 23150017 - 48429 Rheine / Eschendorf – Rheine

## Die Immobilie



Objektnummer: 23150017 - 48429 Rheine / Eschendorf – 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:

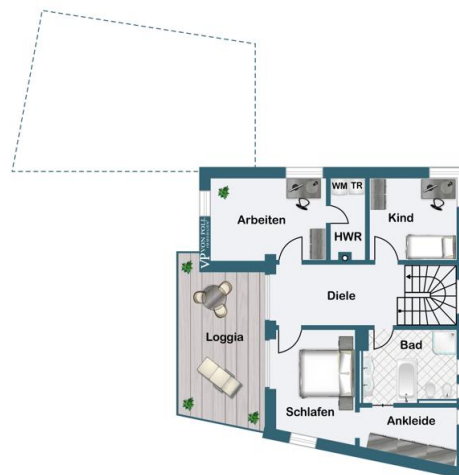
+49 (0) 5971 - 79 3710

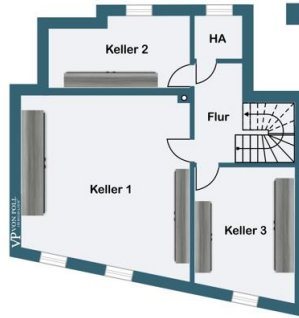
Wir freuen uns von Ihnen zu hören.

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

Objektnummer: 23150017 - 48429 Rheine / Eschendorf – Rheine

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 23150017 - 48429 Rheine / Eschendorf – Rheine

## Ein erster Eindruck

Erleben Sie dieses freistehende Einfamilienhaus! Anschauen, Wohlfühlen und sofort Einziehen! Alles in allem ein sehr modernes, hochwertiges und stilvolles Haus. Das 2006 erbaute Einfamilienhaus wurde 2014 nochmals großzügig und aufwendig modernisiert. Diverse Bodenbeläge wurden erneuert, das Bad sowie das Gäste-WC komplett modernisiert und der Grundriss durch eine offene Küche optimiert. Auf jeder Etage wurde eine zentrale Staubsaugeranlage integriert und die Terrasse mit einem Massivholzboden ausgestattet. Durch den modern gestalteten, überdachten Eingangsbereich gelangt man in die stilvolle, helle Diele, von der aus alle Räume direkt zu erreichen sind. Im Erdgeschoss befindet sich das komfortable Gäste-WC in Schwarz-Weiß mit bodengleicher Dusche. Angrenzend befindet sich das Esszimmer mit Rundbogenfenster und direktem Zugang zum Garten, das durch eine Milchglasschiebetür vom Wohnzimmer abgetrennt ist. Der großzügige Wohnraum, der durch die vielen unterschiedlich großen Fenster immer von Tageslicht durchflutet wird, grenzt direkt an die modernisierte, wunderschöne Terrasse. Diese wurde mit einem Glasdach und einer elektrischen Markise als Sonnenschutz ausgestattet. Die offene Küche ist über eine eingebaute Sitzecke mit dem Wohnraum verbunden, so dass man als Gastgeber immer mit seiner Familie oder seinen Gästen in Kontakt bleiben kann. Sehr einladend für gemütliche Familienabende oder gemeinsames Kochen mit Freunden. Direkt in die Küche integriert ist die Speisekammer, die viel Stauraum bietet. Selbstverständlich sind alle Räume mit einer Staubsaugeranlage ausgestattet, was die Hausarbeit natürlich erleichtert und viel Zeit spart, denn das lästige Schleppen des Staubsaugers durch das ganze Haus entfällt! Über den Flur, der mit zwei Fenstern sehr hell gestaltet wurde, gelangt man über die moderne und stilvolle Steintreppe in den hellen und großzügigen Flur des Obergeschosses mit direktem Zugang zur Loggia. Sowohl von der Loggia als auch vom Flur aus gelangt man in das Elternschlafzimmer. Ausgestattet mit einer eigenen Ankleide, von der man direkt in das große Tageslichtbad gelangt, bietet dieser Bereich einen modernen und zeitgemäßen Grundriss. Selbstverständlich ist das Bad auch über die Diele im Obergeschoss zu erreichen und im Obergeschoss befinden sich zwei Kinder- bzw. Arbeitszimmer. Abgerundet wird das Haus durch die großzügigen, gefliesten und teilweise beheizbaren Kellerräume, die sehr individuell genutzt werden können. Im hellen und großen Party- oder Fitnesskeller sind den eigenen Ideen keine Grenzen gesetzt. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Nehmen Sie Kontakt mit uns auf!



Objektnummer: 23150017 - 48429 Rheine / Eschendorf – Rheine

## Ausstattung und Details

### Gebäudeausstattung:

- Massives, zweischaliges Kalksandsteinmauerwerk
- grauer Verblender und Putzfassade mit Wärmedämm-Verbundsystem
- Massive Stahlbetondecken im Keller und Erdgeschoss?
- Pultdachkonstruktion mit glasierten Tondachziegeln
- Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
- Stahlbetontreppe
- Vollkeller teilweise als Wohnkeller nutzbar, beheizt
- Kamin vorhanden

### Sanitär-/ Elektro- und Heizungstechnik:

- Gasbrennwertanlage, Bj. 2024 als Zentralheizungssystem
- Fußbodenheizung im gesamten Wohnhaus
- Radiatoren-Heizkörper
- 3 Kellerräume beheizbar
- Photovoltaikanlage Bj. 2007
- Elektrotechnik und Schaltschrank aus dem Ursprungsbaujahr
- Glasfaseranschluss vorhanden
- SAT-Anlage und Kabelanschluss möglich
- Bäder aus dem Ursprungsbaujahr, voll gefliest mit ebenerdiger Dusche und Badewanne
- Leitungssysteme aus dem Ursprungsbaujahr
- integriertes, zentrales Hausstaubsaugersystem

### Fenster, Türen und Innenausstattung:

- Fenster: Kunststofffenster mit Doppelverglasung
- Fenster: Alle Fenster abschließbar und einbruchssicher
- Fenster: 2 Rundbogenfenster mit Doppelverglasung
- Fenster: bodentiefe Fenster mit Dreh-Kipp-Beschlag
- Elektrische Rollläden im gesamten Wohnhaus
- hochwertige Haustüranlage mit Kamera und Sicherheitsverriegelung
- weiße Holztüren und Schiebetürelemente aus Glas
- Bodenbeläge: Fliesen und hochwertiges Laminat
- moderne, hochwertige und offene Einbauküche

### Stellplätze und Gartenanlage:

- Einzelgarage mit automatischem Sektionaltor
- 2 Terrasse mit Glasdach und elektrische Markise
- großzügige Loggia im Obergeschoss
- Liebevoll angelegter Vorgarten

- Pflegeleichter, eingefriedeter Hintergarten

Objektnummer: 23150017 - 48429 Rheine / Eschendorf – Rheine

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum (rechts der Ems), nur wenige Gehminuten von der Innenstadt entfernt. Ruhig in einer Nebenstraße gelegen, erreichen Sie schnell alle zentralen Punkte des täglichen Lebens. Ein Kindergarten und eine Grundschule sind schnell zu Fuß erreichbar, Realschule und Gymnasium sind mit dem Fahrrad gut zu erreichen und eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe. Für Ihre Freizeitgestaltung stehen Ihnen in der Rheiner Innenstadt zahlreiche Restaurants sowie verschiedene Geschäfte und natürlich die über die Stadtgrenzen hinaus bekannte Emsgalerie zur Verfügung, die für eine hohe Lebensqualität sorgen. Die Stadt Rheine zählt mit rund 80.000 Einwohnern zu den lebenswertesten und größten Städten im gesamten Münsterland. Es lohnt sich, seinen Lebensmittelpunkt nach Rheine zu verlegen. Die sehr gute Verkehrsanbindung, sowohl mit der Bahn als auch mit dem Auto, ist ein weiterer Grund, sich in der schönen Emsstadt niederzulassen.

Objektnummer: 23150017 - 48429 Rheine / Eschendorf – Rheine

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.3.2029. Endenergieverbrauch beträgt 86.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. 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.

Objektnummer: 23150017 - 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)