

Rheine

# Ihr neues Zuhause - Bungalow mit Ausbaumöglichkeiten!

Objektnummer: 24150008



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

**KAUFPREIS: 449.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 135 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 561 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24150008 - 48429 Rheine

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

Objektnummer: 24150008 - 48429 Rheine

## Auf einen Blick

Objektnummer	24150008
Wohnfläche	ca. 135 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	3
Schlafzimmer	1
Badezimmer	2
Baujahr	1993
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	449.000 EUR
Haustyp	Bungalow
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24150008 - 48429 Rheine

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	123.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	24.08.2033	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1993

Objektnummer: 24150008 - 48429 Rheine

## Die Immobilie



Objektnummer: 24150008 - 48429 Rheine

## Die Immobilie



Objektnummer: 24150008 - 48429 Rheine

## Die Immobilie

**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Erfahren Sie hier  
den Wert  
Ihrer Immobilie.

**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: 24150008 - 48429 Rheine

## Die Immobilie





Objektnummer: 24150008 - 48429 Rheine

## Die Immobilie

A promotional graphic for Von Poll Immobilien. It features a smartphone in the foreground displaying a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen". In the background, a laptop and a smaller smartphone show the Von Poll Immobilien website interface. The right side of the graphic has a dark blue background with the Von Poll Immobilien logo and the text "Finden Sie Ihre Immobilie." and "Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten." The website address "www.von-poll.com" is at the bottom right.

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

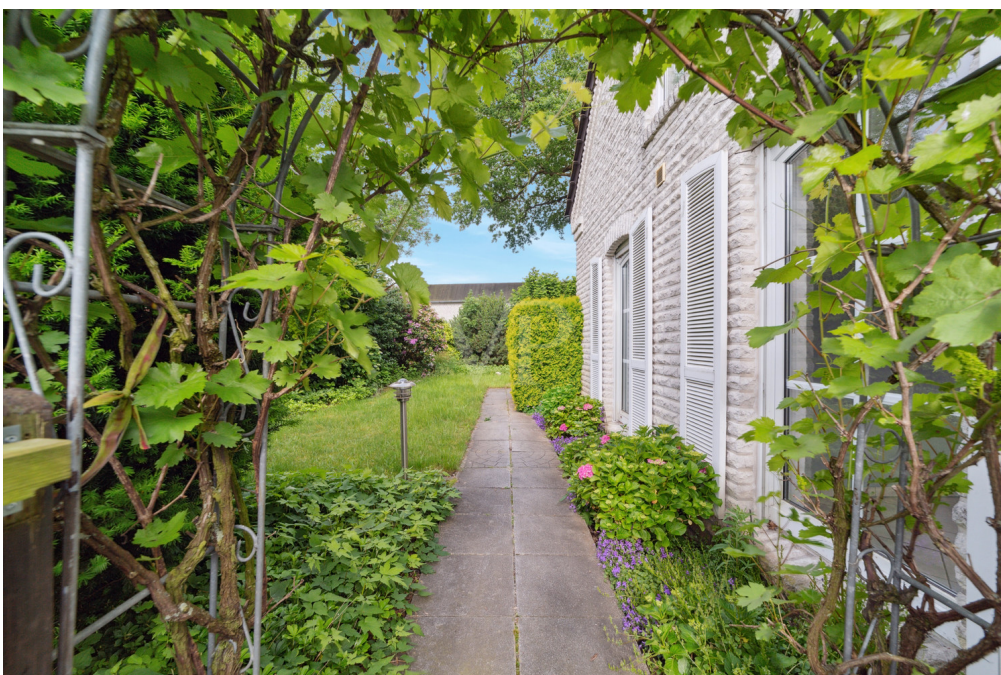
Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Objektnummer: 24150008 - 48429 Rheine

## Die Immobilie



Objektnummer: 24150008 - 48429 Rheine

## Die Immobilie



Objektnummer: 24150008 - 48429 Rheine

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



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: 24150008 - 48429 Rheine

## Ein erster Eindruck

Wir heißen Sie herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieser charmante Bungalow, erbaut im Jahr 1993, erstreckt sich über eine großzügige Wohnfläche von ca. 135 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von ca. 561 m<sup>2</sup>. Die Immobilie befindet sich in einer Sackgassenlage im Stadtteil Schotthock und bietet Ihnen eine ruhige und entspannte Atmosphäre. Beim betreten der Immobilie werden Sie von einer einladenden Diele empfangen, die mit einer Garderobe ausgestattet ist. Von hier aus gelangen Sie zu den verschiedenen Räumlichkeiten. Das Gäste-WC ist zusätzlich mit einer Dusche ausgestattet. Das helle und freundliche Büro eignet sich perfekt für ungestörtes Arbeiten von zu Hause aus. Die Küche ist räumlich vom Wohnbereich getrennt und bietet Ihnen ausreichend Platz, um ungestört zu kochen. Die großen Fenster sorgen für viel Tageslicht und einen schönen Ausblick in den Garten. Von der Küche aus können Sie den Wohnbereich und auch den Garten erreichen. Der Wohnbereich ist großzügig geschnitten und mit Schiebetürelementen versehen, die für eine helle und einladende Atmosphäre sorgen. Hier haben Sie genügend Platz für eine gemütliche Sofalandschaft und einen Essbereich. Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein Bett und einen Kleiderschrank. Das angrenzende Badezimmer wurde im Jahr 2021 komplett erneuert und ist mit einer bodentiefen Dusche ausgestattet. Im Dachgeschoss befinden sich zwei weitere Räume, die nach Ihren individuellen Vorstellungen ausgebaut werden können. Diese Räume eignen sich perfekt als zusätzliche Schlafzimmer, Gästezimmer oder Hobbyräume. Außerdem befindet sich im Dachgeschoss der Heizungsraum. Zur Immobilie gehört eine großzügige Garage mit Platz für zwei Fahrzeuge. Hier finden Sie auch zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte und Fahrräder. Der liebevoll gepflegte Garten, der das Haus umgibt, lädt zum Spielen, Gärtnern oder einfach nur zum Entspannen im Grünen ein. Eine gemütliche Terrasse bietet den perfekten Ort, um Sommerabende im Freien zu genießen. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren!

Objektnummer: 24150008 - 48429 Rheine

## Ausstattung und Details

### Gebäudeausstattung:

- Massives, zweischaliges Kalksandsteinmauerwerk
- Fassade mit weißem Klinker versehen
- Massive Stahlbetondecke mit Estrich und Trittschalldämmung
- Satteldachkonstruktion in Holz
- Rinnen und Fallrohre aus Kupfer
- geflieste Stahlbetontreppe vom EG ins DG, Handlauf in Holz
- Spitzboden ausbaubar

### Sanitär-/ Elektro- und Heizungstechnik:

- Gasbrennwertanlage, Bj. 2006 als Zentralheizungssystem
- Fußbodenheizung im gesamten Erdgeschoss
- zusätzlich Flachheizkörper mit Thermostatventilen
- Elektrotechnik und Schaltschrank aus dem Ursprungsbaujahr
- Badezimmer Bj. 2021 mit bodentiefer Dusche
- Gäste-WC aus dem Ursprungsbaujahr

### Fenster, Türen und Innenausstattung:

- Kunststofffenster mit Doppelverglasung
- Glastür im Wohn- und Essbereich
- Elektrische Rolläden im gesamten Erdgeschoss
- Haustüranlage aus dem Ursprungsbaujahr
- Bodenbeläge: Fliesen, Parkett, Korkboden

### Stellplätze und Gartenanlage:

- Doppelgarage
- Terrasse gepflastert
- Einfahrt mit Betonpflastersteinen
- eingefriedeter Garten mit Rasenfläche und Teich

Objektnummer: 24150008 - 48429 Rheine

## Alles zum Standort

Die Stadt Rheine beheimatet etwa 80.000 Einwohner und gehört zu den wohnlichsten und größten Städten im gesamten Münsterland. Ob Spaziergänge an der Ems entlang, das reichhaltige Sport- und Freizeitangebot, die gut besuchten Events wie z. B. der Rheiner Kinderflohmarkt oder die bestechend hohe Vielfalt an Einkaufsmöglichkeiten. Es lohnt sich in Rheine seinen Lebensmittelpunkt festzusetzen. Die extrem gute Verkehrsanbindung sowohl im Schienen als auch dem normalen Autoverkehr bilden einen weiteren Grund für einen Ortswechsel in die schöne Emsstadt. Die Lage der Immobilie zeichnet sich durch eine ruhige und familienfreundliche Atmosphäre aus. Hier können Kinder unbeschwert spielen und Anwohner genießen die Ruhe fernab vom städtischen Trubel. In unmittelbarer Nähe befinden sich alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Ärzte sind fußläufig zu erreichen. Auch verschiedene Bildungseinrichtungen wie Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen sind gut erreichbar, was die Lage besonders attraktiv für Familien macht. Für Pendler ist die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an die Autobahn A30 von Vorteil, wodurch auch umliegende Städte wie Osnabrück und Münster bequem erreichbar sind. Der Bahnhof Rheine bietet zudem regelmäßige Zugverbindungen in alle Richtungen. Naturliebhaber kommen ebenfalls auf ihre Kosten. Der Walshagenpark ist fußläufig zu erreichen und bietet die Möglichkeit einen Spaziergang am Abend oder eine kurze Joggingeinheit nach der Arbeit an.

Objektnummer: 24150008 - 48429 Rheine

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.8.2033. Endenergiebedarf beträgt 123.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993. 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.



Objektnummer: 24150008 - 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)