

Rheine – Rheine

# Großzügiges Reihenendhaus- familienfreundliche Umgebung

Objektnummer: 24150014



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

**KAUFPREIS: 298.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 130 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 236 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24150014 - 48429 Rheine – Rheine

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

Objektnummer: 24150014 - 48429 Rheine – Rheine

## Auf einen Blick

Objektnummer	24150014	Kaufpreis	298.000 EUR
Wohnfläche	ca. 130 m <sup>2</sup>	Haustyp	Reihenendhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6	Modernisierung / Sanierung	2019
Schlafzimmer	4	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1998	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Stellplatz	1 x Garage	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24150014 - 48429 Rheine – Rheine

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	67.04 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	21.05.2034	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24150014 - 48429 Rheine – Rheine

## Die Immobilie



Objektnummer: 24150014 - 48429 Rheine – 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: 24150014 - 48429 Rheine – Rheine

## Die Immobilie



Objektnummer: 24150014 - 48429 Rheine – Rheine

## Die Immobilie





Objektnummer: 24150014 - 48429 Rheine – Rheine

## Die Immobilie



**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: 24150014 - 48429 Rheine – Rheine

## Die Immobilie



Objektnummer: 24150014 - 48429 Rheine – Rheine

## Die Immobilie



Objektnummer: 24150014 - 48429 Rheine – 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: 24150014 - 48429 Rheine – Rheine

## Ein erster Eindruck

Junge Familien aufgepasst! Dieses Reihenendhaus aus dem Baujahr 1998 darf gerne wieder mit Leben gefüllt werden. Mit fünf möglichen Schlafräumen und einer Gesamtwohnfläche von etwa 130 m<sup>2</sup> bietet es genügend Platz zur Verwirklichung. Durch den Mix aus Verblender und Putz wirkt das Gebäude hell und freundlich. Zwei Stellplätze und eine Einzelgarage runden das klassische Bild eines Reihenhauses ab. Im Eingangsbereich befindet sich das Gäste-WC. Der lange Flur führt in den großzügigen Wohnbereich mit schöner Fensterfront. Zwei Türen ermöglichen den Zugang in den Garten. Die Küche ist aktuell noch separat geplant und man könnte hier noch eine kleine Sitzgelegenheit integrieren. In der oberen Etage verteilen sich das Bad sowie drei Schlafräume. Die Zimmer eignen sich gut für die Eltern und zwei Kinder. Das Dachgeschoss ist mit zwei weiteren Zimmern ausgebaut, eines davon verfügt über eine clever geplante Treppe zu einer Empore. Auf dieser Ebene ist auch die Heizungsanlage untergebracht. Im Keller gibt es drei Räume für Abstellfläche. Der Garten ist recht übersichtlich, komplett eingefriedet und pflegeleicht angelegt. Genießen Sie Ihren ersten Kaffee am Morgen oder entspannen Sie nach Feierabend gemütlich auf der Terrasse. Eine hochwertige Markise kann bei Bedarf ausgefahren werden. Praktischerweise ist die Garage von hier aus ebenfalls begehbar. Überzeugen Sie sich bei der nächsten Besichtigung selbst von dem Platzangebot und der familienfreundlichen Lage dieser Immobilie. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Wir freuen uns auf Ihren Kontakt.

Objektnummer: 24150014 - 48429 Rheine – Rheine

## Ausstattung und Details

### Gebäudeausstattung:

- massives Mauerwerk mit Verblendfassade und Edelputz
- Satteldachkonstruktion mit Tondachsteinen
- Doppelverglasung
- Isoglas (Kunststoff)
- Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
- Vollkeller

### Innenausstattung:

- massive Holztüren
- Bodenbeläge: Fliesen und Laminat
- manuelle Rollläden, im Wohnzimmer elektrisch
- Holztreppe mit Metallgeländer
- Badezimmer mit Dusche und Wanne
- Gäste-WC

### Technik:

- Gas Zentralheizung aus 2012
- Kabelanschluss und SAT-Anlage

### Stellplätze:

- Einzelgarage und 2 Stellplätze

### Garten:

- Terrasse mit Markise
- pflegeleichter Garten

**Objektnummer: 24150014 - 48429 Rheine – Rheine**

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer verkehrsberuhigten Spielstraße im Rheiner Stadtteil Eschendorf. Bildungseinrichtungen, u.a. Kindergärten und Schulen, sind in wenigen Minuten zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen. Ebenso liegen Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, wie der Supermarkt Aldi quasi um die Ecke. Ein weiterer Pluspunkt ist die schnelle Anbindung an ein Ärztezentrum oder an Apotheken. Für die Nutzung der öffentlichen Verkehrsmittel laufen Sie zu der nahegelegenen Bushaltestelle und gelangen so bequem in die Innenstadt oder zu dem Hauptbahnhof. Die Autobahnen A30 und A31 erreichen Sie in etwa 5 bis 10 Minuten Fahrzeit. Herzlich Willkommen in Rheine! 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 zahlreiche Sport- und Freizeitangebot, die gut besuchten Events wie z. B. die Rheiner Kirmes oder die 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.

Objektnummer: 24150014 - 48429 Rheine – Rheine

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.5.2034. Endenergieverbrauch beträgt 67.04 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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. 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: 24150014 - 48429 Rheine – 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)