

Rheine – Rheine

# Charakterimmobilie für die Familie

Objektnummer: 24150045



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

KAUFPREIS: 495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 155,64 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 577 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24150045 - 48431 Rheine – Rheine

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

Objektnummer: 24150045 - 48431 Rheine – Rheine

## Auf einen Blick

Objektnummer	24150045
Wohnfläche	ca. 155,64 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1936
Stellplatz	1 x Carport, 3 x Freiplatz

Kaufpreis	495.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24150045 - 48431 Rheine – Rheine

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	199.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	22.10.2034	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1936

Objektnummer: 24150045 - 48431 Rheine – Rheine

## Die Immobilie



Objektnummer: 24150045 - 48431 Rheine – Rheine

## Die Immobilie



Objektnummer: 24150045 - 48431 Rheine – 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)

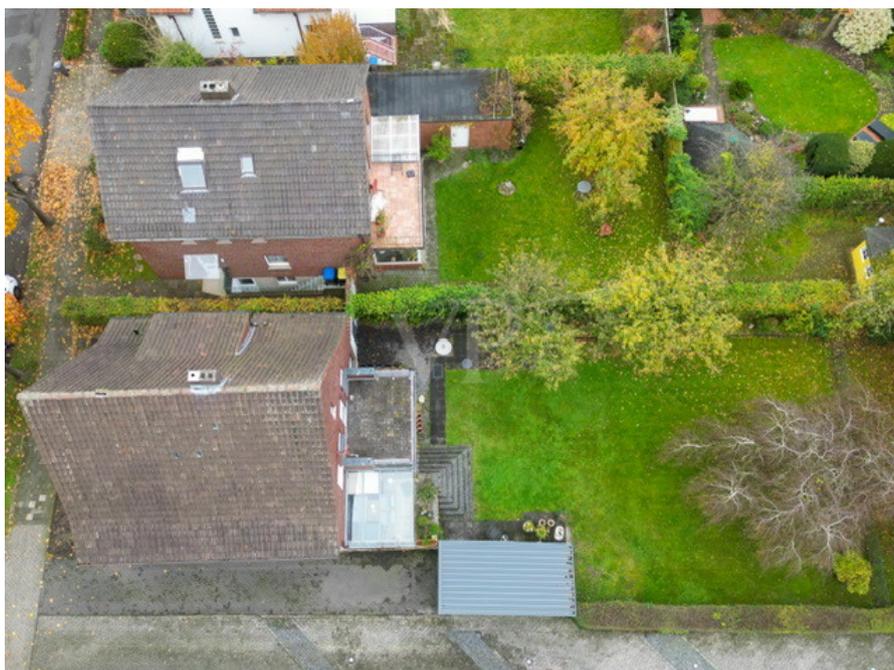
Objektnummer: 24150045 - 48431 Rheine – Rheine

## Die Immobilie



Objektnummer: 24150045 - 48431 Rheine – Rheine

## Die Immobilie



Objektnummer: 24150045 - 48431 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: 24150045 - 48431 Rheine – Rheine

## Ein erster Eindruck

Ihre Immobilienperle - Hier jubiliert Ihre innere Stimme und Ihre Emotionen schlagen Purzelbäume vor Freude - Nutzen Sie Ihre Chance! Ihr "Neues Zuhause" wird Sie mit allen Sinnen fesseln und unwiderruflich in seinen Bann ziehen. Wertschätzung - In diesem Einfamilienhaus ist der Traum von einer Charakterimmobilie liebevoll durch den erfolgreichen Umbau verwirklicht worden. Schockverliebt - Der Zutritt zu dieser beeindruckenden Immobilie ist außergewöhnlich kreativ über eine Sandsteintreppe mit beidseitigem Geländer geschaffen worden. Die neue und moderne Haustür, die optisch die äußeren Vorgaben dieses charmanten Einfamilienhauses aufnimmt, empfängt die Gäste mit freundlichem Esprit, und weckt das Wohlfühlambiente, das man beim Betreten der Immobilie sofort spürt. Vorgelagert im Dielenbereich ist ein kleiner Windfang, der den Wohnbereich vor ungewollter Kälte schützt. Von der Diele mit separatem, schickem Gäste-WC ist der Zutritt in den großzügig gestalteten Wohn-Essbereich durch zwei Türen möglich. Hier lässt es sich gerne "ZUHAUSE" sein - auch im Winter, denn ein Kamin sorgt für wohlige Wärme. Gegenüber ist die separate Küche verortet, die durch eine hochwertige Simatik-Einbauküche mit hellen, weißen Hochglanzfronten, Kochinsel und Markengeräten brilliert. Hier lässt sich mit Freunden gut und gerne ein Menü zaubern. In einem zugehörigen Abstellraum können die benötigten Küchenvorräte gut untergebracht werden. Der angrenzende Wintergarten mit Zutrittsmöglichkeit zur Terrasse sorgt für ein absolutes "WOHLFÜHLEN" aller Sinne. Kleine Sitzecke zum Schmökern auf der Terrasse mit Blick in den Garten inklusive! Ein weiteres highlight: Von der charmanten Terrasse führt eine kleine Treppe in den Gartenbereich. Die große Rasenfläche sorgt mit sattem Grün für einen schönen Kontrast zu den Zier- und Nutzpflanzen, die ebenfalls ihren Platz im Garten gefunden haben. Die imposante Trauerweide auf der Rasenfläche und Sträucher ergänzen die Pflanzenvielfalt und schaffen Raum für Erholung und Muße. Ins Obergeschoss führt eine massive Holzterrasse aus der Diele, einmal im 90°-Winkel gewandelt. Auf dieser Etage finden sich ein zentraler Flur und drei geräumige Schlafräume. Für die Körperpflege steht ein neues und schickes Bad mit Dusche, WC und Waschbecken zur Verfügung. Die weißen Wandfliesen und die anthrazidfarbenen Bodenfliesen sorgen in Kombination mit der weißen, hochwertigen Sanitärkeramik und der Ganzglasabtrennung des Duschbereiches für den angestrebten Gute-Laune-Effekt an jedem Morgen. Vorausschauend wurden Leitungen in einem Zimmer verlegt, die einen Einbau einer Küche möglich machen, sofern eine zweite Wohneinheit gewünscht wird. Im Untergeschoss wurde durch den Ausbau ein heller, offener Wellnessbereich mit Sauna kreiert, der auch ein weiteres Badezimmer mit Dusche, WC und Handwaschbecken beinhaltet. Ergänzt wird das Raumangebot im Unterschoss durch einen Flur, zwei weitere Keller mit guter Staumöglichkeit für die Dinge des täglichen

Bedarfs und einen Heizungsraum. Ferner wird dieses Immobilienangebot durch ein semioffenes Carport, um einen PKW geschützt zu parken, und drei Freiplatz auf der Auffahrt erweitert. Somit zögern Sie nicht, sich von dieser Immobilie begeistern zu lassen. Nutzen Sie den goldenen Herbst und die gesunkenen Zinsen, um den Traum von einer eigenen Immobilie für die Familie wahr werden zu lassen. Das aktuelle Mietverhältnis wird zum 31.10.2024 beendet, sodass wir Rücksicht auf die Privatsphäre der Mieter nehmen und aktuell keine Fotos von den Privaträumen veröffentlichen. Gerne übersenden wir Ihnen nach Ihrer persönlichen Anfrage das Exposé mit der Möglichkeit, sich die Immobilie zeitnah ansehen zu können. Wir freuen uns auf Sie, damit Ihr Wunsch in Erfüllung geht!

Objektnummer: 24150045 - 48431 Rheine – Rheine

## Ausstattung und Details

- \* individuelle und charakterstarke Optik der Villa
- \* Satteldach mit interessanter Ausprägung
- \* anthrazidfarbene Betondachziegel
- \* Dachboden gedämmt, 2016
- \* massive Bauweise
- \* Luftschicht gedämmt, 2015
- \* changierender, rötlicher Klinker mit anthrazidfarbenen Akzenten
- \* verklinkerter Dachüberstand
- \* helle Fuge
- \* Austausch der Fugen am Anbau und neue Regenrinne, 2016
- \* schöne Sandsteinumfassung in Blockoptik
- \* attraktiver Sandstein-Treppenaufgang mit beidseitigem Geländer
- \* außergewöhnlicher Eingangsbereich mit ovaler Klinkerführung ab einer bestimmten Höhe
- \* Anpassung der Eingangsaußenfläche durch Einbau von Sandsteinelementen, die sowohl die Anordnung des Klinkers übernehmen, wie auch den Übergang von Treppe zur Hauseingangstür gestalterisch sehr gut in Szene setzen
- \* Eingangstür, Holz, anthrazidfarbend, mit runder Oberkante, angepasst zur Klinker- und Sandsteinführung
- \* Fenster, Kunststoff, weiß, Doppelverglasung
- \* Fenster mit abschließbaren Griffen
- \* Fensterbänke, Naturstein
- \* teilweise Fenster mit Rundbögen und Bleiverglasung als optisches highlight
- \* Erneuerung der letzten Fenster, Galerie Wohnzimmer, 2014/2015
- \* Holzterrappe ins OG samt Geländer gestrichen, 2023
- \* teilweise elektrische Rollläden
- \* teilweise Blendläden, restauriert in 2019
- \* Bodenbeläge:
  - Parkett, Fischgrät, geschliffen und versiegelt, 2014/2015
  - Granit, Verlegung in 2014/2015, Küche und Abstellraum
  - Vinyl
  - Fliesen
  - Sandstein
- \* Fußbodenheizung:
  - Küche 2014/2015
  - Esszimmer 2014/2015

- Bad, OG, 2016
- \* Kamin, wieder nutzbar
- \* schöne, weiße, Simatik-Hochglanz Küche mit Marken-Einbaugeräten, 2015
- \* Gäste-WC, hell, neu, Toilette, Urinal, Handwaschbecken
- \* Zweite Wohneinheit möglich: Verlegung von Leitungen für eine mögliche Küche im OG im Zimmer mit Balkon
- \* Elektrik-Verteilerkasten, 2015
- \* Tausch aller Leitungen von Wasser und Abwasser, 2015
- \* Gasanschluss, 2016
- \* Glasfaseranschluss, 2016
- \* neue Hintereingangstür, anthrazidfarbend, 2014/2015
- \* schicker Balkon mit Holzfliesenbelag, neue Isolierung, neues Edelstahlgeländer, 20216
- \* gemütliche, höher gelegene, Terrasse
- \* Wintergarten
- \* Vollkeller mit Außentreppe
- \* Keller mit Sauna und Bad, Granitverlegung, 2016
- \* Heizungskeller
- \* Zusatzkeller und Kriechkeller
- \* SAT-Schüssel
- \* Elektrik der Außenbeleuchtung, 2016
- \* Zutritt zum Garten durch das Carport oder durch eine Seitentür
- \* sehr gepflegter Garten, Rasen
- \* mit Beet für Nutz- oder Zierpflanzen
- \* Trauerweide auf Rasenfläche als eyecatcher
- \* Gartenwasseranschluss
- \* Hecken und Metallzaun als Garteneinfassung
- \* offenes Carport mit rückwärtiger, massiver, Front und seitlicher Kompletterverglasung als bodentiefes Fenster, 2015, 1 PKW-Stellplatz
- \* Auffahrt, 3 Frei-PkW-Stellplätze, Pflasterung in hellgrau, 2016
- \* Steinbeet im Eingangsbereich

Objektnummer: 24150045 - 48431 Rheine – Rheine

## Alles zum Standort

Die Stadt Rheine liegt in Nordrhein-Westfalen und grenzt im Norden an Niedersachsen. Etwa 40 km südöstlich von Rheine entfernt liegt Münster, ca. 45 km östlich Osnabrück und ca. 40 km westlich Enschede. Im Norden grenzt Rheine an die niedersächsischen Gemeinden Salzbergen und Spelle im Emsland, im Osten an Hörstel im Tecklenburger Land, sowie im Süden an Emsdetten und im Westen an die Gemeinde Neuenkirchen im Münsterland. Im Norden der Stadt liegt das Naherholungsgebiet Bentlager Wald, das mit dem Kloster Schloss Bentlage, der Saline Gottesgabe, einer Tanzlinde und dem Naturzoo Rheine mehrere Sehenswürdigkeiten in eine Kulturlandschaft einbettet. Das für Rheine vielleicht bedeutendste Bauwerk ist der Falkenhof. Das Bau- und Bodendenkmal aus dem 9. Jahrhundert beherbergt heute das Stadtmuseum. Die Ausstellung ist in die drei Bereiche Stadtgeschichte, Grafikkabinett und Kasimir-Hagen-Sammlung unterteilt. Ein beliebtes Freizeitziel ist der Naturzoo Rheine, in unmittelbarer Nähe zur Saline Gottesgabe und dem Kloster Bentlage gelegen. Er wurde 1936 unter dem Namen Heimattiergarten Bentlage gegründet und 1937 eröffnet. Der 115 km lange Emsauenweg verläuft seit 2004 von Warendorf durch das Münsterland nach Rheine. Weitere Rad- und Wanderwege sind die 100-Schlösser-Route, ein insgesamt über 2.000 km langer Radwanderweg durch das Münsterland, die Dortmund-Ems-Kanal-Route von 350 km Länge, die Hase-Ems-Tour durch Niedersachsen und Nordrhein-Westfalen bis zur Mündung in die Ems in Meppen und weitere ansprechende Radtouren. Auf der ehemaligen Bahnstrecke Rheine-Coesfeld wurde der Bahntrassenradweg „RadBahn Münsterland“ angelegt. Viele Sportvereine haben ihren Sitz in Rheine, denen Plätze von unterschiedlicher Größe und Nutzungsmöglichkeit zur Verfügung stehen. Die Ems nutzen drei Kanuvereine zum Training und zum Wettkampf. Ferner gibt es zwei Hallenbäder, ein Freibad sowie eine Eissporthalle. Die Stadt Rheine bietet ein breites Spektrum an jährlich wiederkehrenden Veranstaltungen verschiedener Stilrichtungen: •Rosenmontagsumzug •Honky Tonk •Kinderkochfestival •Kinderflohmärkte •Salinenfest •Channel-Triathlon •Wein- und Braufest •Straßenparty •Elefantenrennen •Kanuregatta •Rheiner Herbstkirmes •Benefizkonzerte der Christmas Allstars •Weihnachtsmarkt auf dem historischen Marktplatz •Ausstellung der Krippe in der St.-Antonius-Basilika Im September 2016 eröffnete der Lingener Investor Hermann Klaas in der Rheiner Innenstadt das Einkaufszentrum „Emsgalerie“ mit einer Verkaufsfläche von ca. 17.000 m<sup>2</sup> und ca. 50 verschiedenen Mietern. Rheine verfügt über vierzehn Grundschulen und zwei Realschulen, eine Gesamtschule sowie über drei reguläre Gymnasien und ein Abendgymnasium. Ergänzt wird das Schulangebot durch eine Reihe von Förderschulen für Schüler mit besonderen Bedürfnissen. Berufsqualifizierende Abschlüsse können ferner an mehreren Berufskollegs erworben werden. Im Klinikum Rheine mit den beiden

Betriebsstätten Mathias-Spital und Jakobi-Krankenhaus werden jährlich etwa 27.000 Patienten stationär behandelt. Rheine liegt an der Bundesautobahn 30, welche die A 31 mit der A 1 verbindet. Osnabrück und die Niederlande sind jeweils etwa eine halbe Autostunde entfernt. Die nähere Umgebung wird durch die Bundesstraßen 70 erschlossen. Der Bahnhof Rheine liegt an der Bahnstrecke Münster-Rheine. Im Straßenpersonennahverkehr wird die Stadt über ein Stadtbussystem mit zwölf Linien erschlossen. Mehrere Regionalbuslinien in die angrenzenden Städte und Gemeinden verkehren in Rheine. Rheine liegt etwa 25 km vom internationalen Flughafen Münster/Osnabrück (FMO) entfernt.

Objektnummer: 24150045 - 48431 Rheine – Rheine

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.10.2034. Endenergiebedarf beträgt 199.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1936. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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: 24150045 - 48431 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)