

Rheine – Rheine

# Sackgassenlage in Ems-Nähe - Familienfreundliche Doppelhaushälfte!

Property ID: 24150040



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

**PURCHASE PRICE: 310.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 114 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 363 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24150040 - 48429 Rheine – Rheine

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24150040 - 48429 Rheine – Rheine

## At a glance

Property ID	24150040	Purchase Price	310.000 EUR
Living Space	ca. 114 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2005
Rooms	5	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	4	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use
Year of construction	2005		
Type of parking	1 x Car port		

Property ID: 24150040 - 48429 Rheine – Rheine

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	98.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	11.02.2034	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2005

Property ID: 24150040 - 48429 Rheine – Rheine

## The property



Property ID: 24150040 - 48429 Rheine – Rheine

## The property



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Property ID: 24150040 - 48429 Rheine – Rheine

## The property



Property ID: 24150040 - 48429 Rheine – Rheine

## The property

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:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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





Property ID: 24150040 - 48429 Rheine – Rheine

## The property



Property ID: 24150040 - 48429 Rheine – Rheine

## The property



**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)

Wohnfläche	Wohnfläche	Wohnfläche	Wohnfläche
118,00 m²	4.159€	118,00 m²	33.250€
118,00 m²	4.159€	118,00 m²	666.68€
118,00 m²	4.159€	118,00 m²	118,00 m²

Property ID: 24150040 - 48429 Rheine – Rheine

## A first impression

Willkommen in zentraler Lage von Rheine! Hier, in einer ruhigen Sackgasse, befindet sich das ca. 363 m<sup>2</sup> große Grundstück, auf dem im Jahr 2005 diese Doppelhaushälfte errichtet wurde. Die rund 114 m<sup>2</sup> große Wohnfläche erstreckt sich über drei Etagen und bietet mit ihrem durchdachten Grundriss fünf Zimmer – ideal für die Bedürfnisse einer Familie. Im Erdgeschoss verbindet der Flur alle Räumlichkeiten miteinander. Zur Linken liegt der Hauswirtschaftsraum, und auf der rechten Seite befindet sich das Gäste-WC. Die benachbarte Küche grenzt an das Wohnzimmer, das ein perfekter Ort für Entspannung und Geselligkeit ist. Der helle Raum verfügt über genügend Platz für eine zusätzliche Essecke und bietet direkten Zugang zur überdachten Terrasse und weiter in den eingezäunten Garten. Praktisch ist der Abstellraum unter der Treppe, der den Platz optimal ausnutzt und weiteren Stauraum bietet. Über die geflieste Betontreppe gelangen Sie ins Dachgeschoss. Hier befinden sich drei gut geschnittene Schlafzimmer, die vielfältig nutzbar sind. Zudem steht auf dieser Etage das Tageslichtbad mit Dusche und Wanne zur Verfügung. Auch der bereits ausgebaute Spitzboden ist über die Betontreppe zu erreichen. Ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Büro, Gästezimmer oder Hobbyraum eignet, sowie der Heizungsraum sind hier zu finden. Unter dem Carport kann ein Auto bequem geparkt werden, und der angrenzende Schuppen eignet sich als Abstellfläche, zum Beispiel für Fahrräder oder Gartengeräte. Diese Doppelhaushälfte ist seit 10 Jahren zuverlässig vermietet und erzielt eine jährliche Nettokaltmiete von rund 9.720 €. Der Mieter übernimmt Nebenkosten in Höhe von ca. 160 € pro Monat. Möchten Sie mehr über diese attraktive Doppelhaushälfte erfahren? Dann melden Sie sich gerne bei uns.

Property ID: 24150040 - 48429 Rheine – Rheine

## Details of amenities

### Gebäudeausstattung:

- Massives, zweischaliges Kalksandsteinmauerwerk
- Fassade mit rotem Verblender versehen
- Massive Betondecken
- Satteldachkonstruktion mit glasierten Dachziegeln
- Rinnen und Fallrohre aus Kupfer
- Massive Betontreppe mit Fliesen und Stahlgeländer

### Sanitär-/ Elektro- und Heizungstechnik:

- Tageslichtbad mit Dusche und Wanne, vollverflies, Schräge verputzt (DG)
- Gäste-WC mit Fenster, vollverflies (EG)
- Elektrotechnik und Schaltschrank Bj. 2005
- Gasbrennwertanlage als Zentralheizungssystem, Bj. 2005
- Plattenheizkörper profiliert

### Fenster, Türen und Innenausstattung:

- Kunststofffenster mit Doppel- und Wärmeschutzverglasung, Bj. 2005
- Manuelle Rollläden
- Haustür aus Glas
- Bodenbeläge: Fliesen, Vinyl

### Stellplätze und Gartenanlage:

- Carport
- Geräteschuppen
- Pflegeleichter, eingezäunter Hintergarten
- Terrasse überdacht und gepflastert

Property ID: 24150040 - 48429 Rheine – Rheine

## All about the location

Die Lage dieser Doppelhaushälfte bietet eine ideale Kombination aus ruhigem Wohnen und einer hervorragenden Anbindung an städtische Infrastruktur. In unmittelbarer Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte und kleine Geschäfte für den täglichen Bedarf. Besonders hervorzuheben ist die Emsgalerie - das Einkaufszentrum in der Rheiner Innenstadt, das mit dem Fahrrad in nur 7 Minuten erreicht ist und eine Vielzahl an Geschäften, Boutiquen und Gastronomien vereint. Auch die ärztliche Versorgung ist gut gesichert: Durch das Klinikum, den Hausarztpraxen sowie den Fachärzten und Apotheken, die nahegelegen sind und eine umfassende medizinische Betreuung bieten. Familien profitieren von der Nähe zu Kindergärten, Grundschulen und weiterführenden Schulen, die entweder zu Fuß oder mit dem Fahrrad bequem erreichbar sind. Für die Freizeitgestaltung bieten der Stadtpark und weitere Grünflächen in Rheine Möglichkeiten für Erholung und sportliche Aktivitäten, und lokale Vereine sowie kulturelle Einrichtungen sorgen für ein abwechslungsreiches Angebot. Zudem steht ein Kino und weitere Freizeitangebote zur Verfügung. Der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut, sodass eine flexible Mobilität gegeben ist. Zahlreiche Bushaltestellen liegen in unmittelbarer Nähe und sind an verschiedene Buslinien angebunden. Zudem ist der Bahnhof rund 2,1 km entfernt und bietet eine bequeme Anbindung in die Nachbarorte. So auch die nahegelegene Autobahn A30, die eine einfache Verbindung zu umliegenden Städten und Regionen ermöglicht.

Property ID: 24150040 - 48429 Rheine – Rheine

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.2.2034. Endenergiebedarf beträgt 98.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005. 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.

Property ID: 24150040 - 48429 Rheine – Rheine

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)