

Rheine / Eschendorf – Rheine

# In gute Hände abzugeben- aktuell noch vermietete DHH in Rheine

Número de propiedad: 24150010



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

PRECIO DE COMPRA: 185.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 115 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 339 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24150010 - 48429 Rheine / Eschendorf – Rheine

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24150010 - 48429 Rheine / Eschendorf – Rheine

## De un vistazo

Número de propiedad	24150010
Superficie habitable	ca. 115 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Ocupación a partir de	Previo acuerdo
Habitaciones	5
Dormitorios	4
Baños	1
Año de construcción	1939
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	185.000 EUR
Casa	Casas bifamiliares
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2022
Estado de la propiedad	para reformar
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 0 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 24150010 - 48429 Rheine / Eschendorf – Rheine

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	243.70 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	14.03.2034	Clase de eficiencia energética	G
Fuente de energía	Gas		

Número de propiedad: 24150010 - 48429 Rheine / Eschendorf – Rheine

## La propiedad



Número de propiedad: 24150010 - 48429 Rheine / Eschendorf – Rheine

## La propiedad



Número de propiedad: 24150010 - 48429 Rheine / Eschendorf – Rheine

## La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

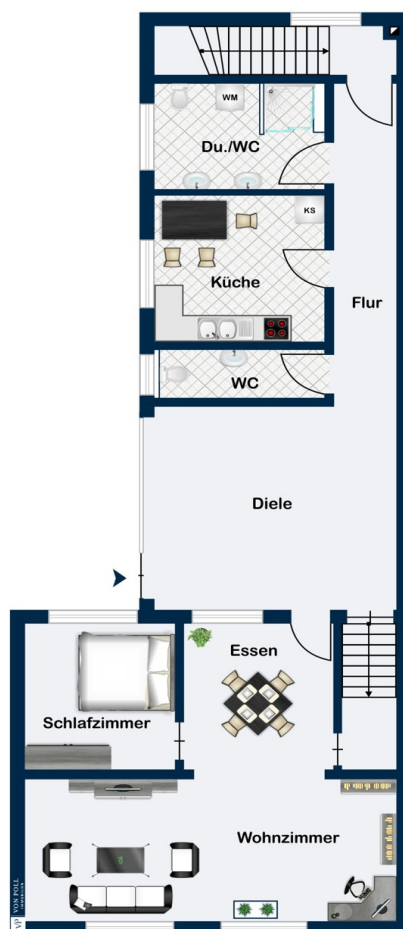


Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
+49 (0) 5971 - 79 3710  
Wir freuen uns von Ihnen zu hören.

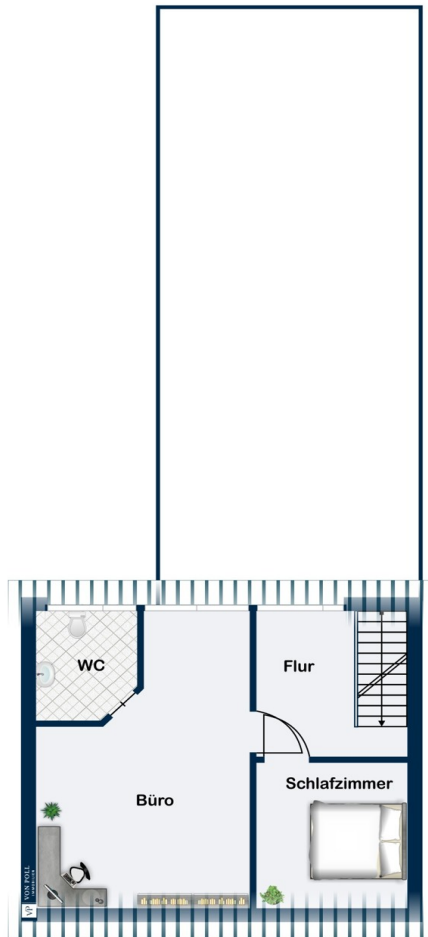
[www.von-poll.com/rheine](http://www.von-poll.com/rheine)

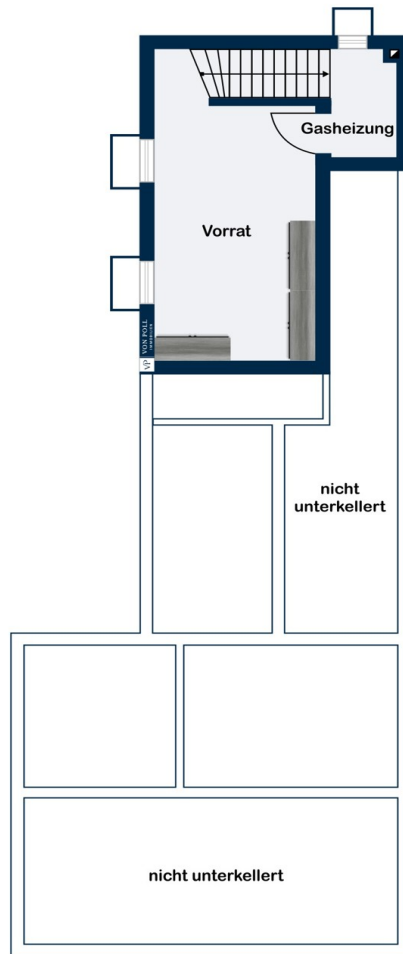
Número de propiedad: 24150010 - 48429 Rheine / Eschendorf – Rheine

## Planos de planta









Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24150010 - 48429 Rheine / Eschendorf – Rheine

## Una primera impresión

Die Mieter dieser Doppelhaushälfte sind erst vor etwa 1.5 Jahren eingezogen und fühlen sich sehr wohl. Allerdings hat die Familie derweil eine Neubauwohnung angeboten bekommen, so dass die Immobilie für den eigenen Bedarf zu spätestens August verfügbar wäre. Bei einer aktuellen Kaltmiete von 900 € ist der Erwerb für Kapitalanleger ebenfalls attraktiv. Das Gebäude ist aus dem Ursprungsbaujahr von 1939, mit dem Anbau im September 1972 hat man die aktuelle Wohnfläche auf 115 m<sup>2</sup> erweitert. Seither hat der Besitzer das Gebäude auch recht gut in Stand gehalten. Eine genaue Auflistung der Modernisierungen entnehmen Sie bitte unter dem Punkt Sanierungen. Im Eingangsbereich befindet sich die Diele, die hauptsächlich als Fernseh- und Kaminzimmer genutzt wird. Geht man rechts ab, laufen Sie auf den Wohn- und Essbereich zu. Der angrenzende Raum dient als Elternschlafzimmer. Über eine Holztreppe gelangt man in das Dachgeschoss. Dem Sohn steht ein Aufenthaltsraum, eine Schlafnische sowie ein kleines separates Bad zur Verfügung. Der lange Flur im Anbau verbindet die Küche, das Bad mit Dusche und den Wintergarten. Von hier aus gelangt man auch auf das 339 m<sup>2</sup> große Grundstück, welches eingefriedet und pflegeleicht angelegt ist. Eine Einzelgarage und eine Hütte, wo das Kaminholz gelagert wird, runden das Angebot der Doppelhaushälfte ab. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne bieten wir nach Absprache mit den Mietern eine Besichtigung an. Wir freuen uns auf Ihren Kontakt.

Número de propiedad: 24150010 - 48429 Rheine / Eschendorf – Rheine

## Detalles de los servicios

### Gebäudeausstattung:

- Satteldach- und Flachdachkonstruktion
- massives Mauerwerk mit Klinkerfassade
- Tondachziegel
- zweifach verglaste Kunststofffenster
- Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech

### Innenausstattung:

- Wohnbereiche mit Kamin
- Holztüren mit Holzzargen
- Bodenbeläge: Fliesen, Dielen
- Holztreppe zum OG
- Einbauküche mit Essgruppe
- Bad im EG mit Fußbodenheizung und bodengleicher Dusche
- Gäste-WC im EG

### Technik:

- Zentralheizung,  
Gas-Hybrid Heizungsanlage aus 2015
- SAT-Anlage

### Gartenbereich:

- Pflegeleichter Garten mit Grünfläche  
und einer kleinen Terrasse
- Wintergarten
- Gartenhütte
- Gartenpumpe

### Stellplätze:

- Einzelgarage
- zwei Stellplätze

Número de propiedad: 24150010 - 48429 Rheine / Eschendorf – Rheine

## Todo sobre la ubicación

Das charmante Einfamilienhaus befindet sich rechts der Ems im Stadtteil Rheine-Eschendorf. Zu den Bildungseinrichtungen und Supermärkten gelangen Sie bequem fußläufig oder per Rad. Für Ihre Freizeitaktivitäten stehen Ihnen diverse Sportvereine, das Freibad aber auch die Eissporthalle zur Verfügung. Die Rheiner Innenstadt lockt mit zahlreichen Restaurants, verschiedenen Geschäften sowie die Emsgalerie. Das Kloster Bentlage und die schönen Wege an der Ems entlang laden zu langen Spaziergängen ein. Auch die Anbindung an den Haupt- und Busbahnhof ist hervorragend. In wenigen Minuten erreichen Sie alle Anschlussmöglichkeiten an den Nah- und Fernverkehr sowie die Autobahn für die Strecken nach Hannover oder Amsterdam. Die Stadt Rheine beheimatet etwa 77.000 Einwohner und gehört zu den wohnlichsten und größten Städten im gesamten Münsterland. Es lohnt sich in Rheine seinen Lebensmittelpunkt festzusetzen. Die sehr gute Verkehrsanbindung sowohl im Schienen als auch dem normalen Autoverkehr sowie die Ansiedlung bekannter Unternehmen bilden einen weiteren Grund für einen Ortswechsel in die schöne Ems Stadt.

Número de propiedad: 24150010 - 48429 Rheine / Eschendorf – Rheine

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 243.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015. Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

Número de propiedad: 24150010 - 48429 Rheine / Eschendorf – Rheine

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)