

Rheine / Eschendorf – Rheine

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

CODE DU BIEN: 24150010



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

PRIX D'ACHAT: 185.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 115 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 339 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24150010 - 48429 Rheine / Eschendorf – Rheine

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24150010 - 48429 Rheine / Eschendorf – Rheine

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24150010
Surface habitable	ca. 115 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	1
Année de construction	1939
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	185.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2022
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24150010 - 48429 Rheine / Eschendorf – Rheine

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	14.03.2034
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	243.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Classement énergétique	G



CODE DU BIEN: 24150010 - 48429 Rheine / Eschendorf – Rheine

## La propriété





CODE DU BIEN: 24150010 - 48429 Rheine / Eschendorf – Rheine

## La propriété





CODE DU BIEN: 24150010 - 48429 Rheine / Eschendorf – Rheine

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

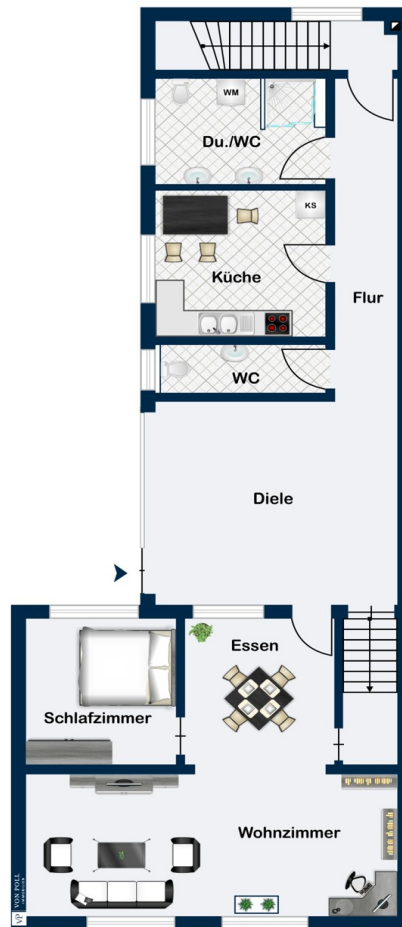


Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
+49 (0) 5971 - 79 3710  
Wir freuen uns von Ihnen zu hören.

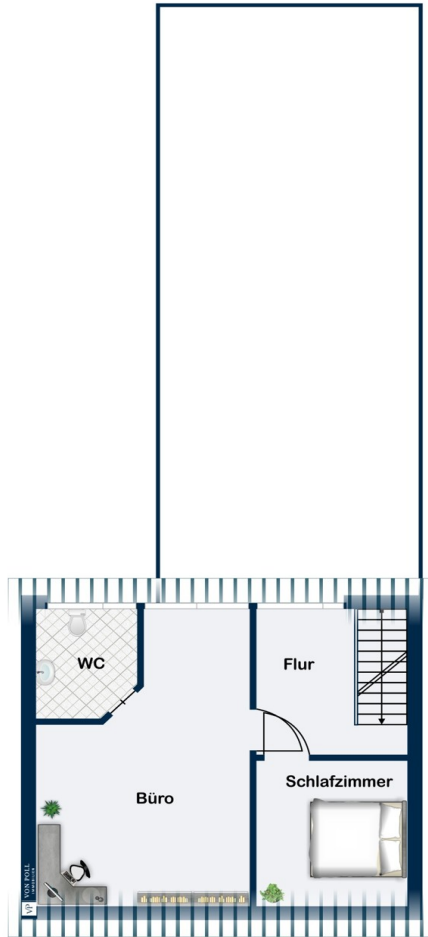
[www.von-poll.com/rheine](http://www.von-poll.com/rheine)

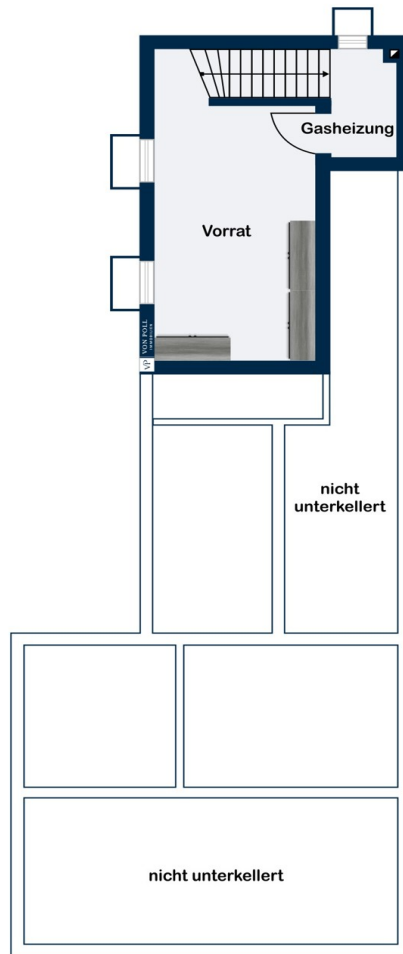
CODE DU BIEN: 24150010 - 48429 Rheine / Eschendorf – Rheine

## Plans d'étage









Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24150010 - 48429 Rheine / Eschendorf – Rheine

## Une première impression

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.



CODE DU BIEN: 24150010 - 48429 Rheine / Eschendorf – Rheine

## Détails des commodités

### 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

CODE DU BIEN: 24150010 - 48429 Rheine / Eschendorf – Rheine

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24150010 - 48429 Rheine / Eschendorf – Rheine

## Plus d'informations

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.



CODE DU BIEN: 24150010 - 48429 Rheine / Eschendorf – Rheine

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)