

Rheine / Dorenkamp – Rheine

# Charmantes Wohnen in Stadtnähe - ZFH mit Charakter

CODE DU BIEN: 24150001



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

PRIX D'ACHAT: 349.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 175,24 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 353 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24150001 - 48431 Rheine / Dorenkamp – Rheine

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

CODE DU BIEN: 24150001 - 48431 Rheine / Dorenkamp – Rheine

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24150001	Prix d'achat	349.000 EUR
Surface habitable	ca. 175,24 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maisons jumelles
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	6	Modernisation / Rénovation	2021
Chambres à coucher	4	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	2	Technique de construction	massif
Année de construction	1911	Aménagement	Terrasse, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon
Place de stationnement	1 x surface libre		

CODE DU BIEN: 24150001 - 48431 Rheine / Dorenkamp – Rheine

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	123.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	18.10.2032	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2000

CODE DU BIEN: 24150001 - 48431 Rheine / Dorenkamp – Rheine

## La propriété



CODE DU BIEN: 24150001 - 48431 Rheine / Dorenkamp – Rheine

## La propriété



CODE DU BIEN: 24150001 - 48431 Rheine / Dorenkamp – Rheine

## La propriété



**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)



CODE DU BIEN: 24150001 - 48431 Rheine / Dorenkamp – Rheine

## La propriété





CODE DU BIEN: 24150001 - 48431 Rheine / Dorenkamp – Rheine

## La propriété



CODE DU BIEN: 24150001 - 48431 Rheine / Dorenkamp – Rheine

## La propriété



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



CODE DU BIEN: 24150001 - 48431 Rheine / Dorenkamp – Rheine

## La propriété

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)

CODE DU BIEN: 24150001 - 48431 Rheine / Dorenkamp – Rheine

## Une première impression

Sie suchen eine Immobilie mit besonderem Charme? Dieses Zweifamilienhaus verspricht Einzigartigkeit im Stil, in der Raumaufteilung sowie im Gartenbereich. Das Eigenheim wurde ursprünglich 1913 auf einem 353 m<sup>2</sup> großen Grundstück gebaut und im Laufe der Jahre stets in Stand gehalten. Zuletzt haben die aktuellen Eigentümer noch wesentliche Sanierungen beispielsweise am Dach, an der Außenfassade und Heizungsanlage durchgeführt. Da die Besitzer nur die 1. Etage zum Wohnen benötigen, vermieten sie das Dachgeschoss momentan zu einer Pauschalmitiete in Höhe von 650 €. In Stadtnähe, jedoch in einer ruhig gelegenen Straße, fährt man in die Auffahrt ein und kann sein Auto vor der Tür parken. Der Hauseingangsbereich und das Treppenhaus sind großzügig geplant. Beim Betreten der 1. Einheit mit etwa 99 m<sup>2</sup> steht man zunächst im hellen und offenen Wohnzimmer. Die gemütliche Sitzecke fällt aufgrund einer kleinen Erhöhung des Bodens direkt auf. Der Kamin ist im Raum gut platziert und sorgt zusammen mit den Holzdielen für eine warme Atmosphäre. Um in die Küche zu gelangen wurde mit fünf Stufen ein sogenanntes Splitlevel geschaffen. Die Einbauschränke sind neutral in weiß gehalten und die Küche ist mit Elektrogeräten von Siemens ausgestattet. Hier kann man wunderbar mit der Familie am Esstisch sitzen. Der angrenzende 21 m<sup>2</sup> große Wintergarten wurde 2019 in die Aufenthaltsbereiche integriert. Zwei Schlafräume und ein Bad mit Dusche komplementieren das Raumangebot auf dieser Etage. Über die massive Holzterrasse gelangen Sie in das Dachgeschoss wo sich ebenfalls auf zwei verschiedenen Ebenen vier Zimmer verteilen. Im Wohn- und Essbereich wurden die Holzbalken gut erhalten und erzeugen ebenso einen charmanten Wohncharakter. Das Schlafzimmer, ein Büro und Bad mit Wanne ergänzen die gut vermietbare Fläche von ca. 76 m<sup>2</sup>. Der Teilkeller verfügt über zwei Abstellräume sowie einen Raum wo die Heizungsanlage und die Waschmaschinen untergebracht sind. Der Außenzugang führt in den Wintergarten, wo Sie jederzeit einen herrlichen Blick auf den außergewöhnlichen Garten genießen können. Freuen Sie sich auf gesellige Feierlichkeiten mit Familie und Freunden oder einfach auf einen entspannten Nachmittag. Die zwei Palmen und der angelegte Teich laden zu jeder Jahreszeit zum Verweilen ein. Im Frühjahr wird dieser von blühenden Hortensien und anderen schönen Pflanzen umrahmt. Ein Gartenhäuschen und ein Schuppen für diverse Nutzungsmöglichkeiten runden das Angebot dieser familienfreundlichen Immobilie ab. Überzeugen Sie sich bei der nächsten Besichtigung selbst von dem Charme und dem Potential. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Wir freuen uns auf Ihren Kontakt.

CODE DU BIEN: 24150001 - 48431 Rheine / Dorenkamp – Rheine

## Détails des commodités

### Gebäudeausstattung:

- Satteldachkonstruktion
- massives Mauerwerk mit WDVS Fassade
- Tondachziegel
- zweifach verglaste Kunststofffenster
- Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech

### Innenausstattung:

- großzügige Wohnbereiche mit Splitlevel
- Kamin im EG
- Holztüren
- Bodenbeläge: Fliesen, Parkett, Laminat und Kork
- schöne Holztreppe im Hausflur
- Einbauküche mit Essgruppe
- Bad im EG mit Wanne, Dusche und zwei Waschbecken ausgestattet
- Bad im OG mit Wanne und Dusche ausgestattet

### Technik:

- Zentralheizung, Gasbrennwertanlage aus dem Jahre 2000
- Kabelanschluss

### Gartenbereich:

- sehr gepflegter Garten mit Grünfläche, Terrasse und Teich
- Wintergarten
- zwei Gartenhütten

### Stellplätze:

- ein Stellplatz

### Modernisierungsliste:

2021 - Warmwasserboiler ausgetauscht

2000 - WDVS, Heizungsanlage

1998 - Dacherneuerung (Dachstuhl, Pfannen & Dämmung), Außentüren ausgetauscht, Innenwände verstärkt, Malerarbeiten, Zwischendecke Wohnzimmer isoliert, Bäder modernisiert

1997- Fenster

CODE DU BIEN: 24150001 - 48431 Rheine / Dorenkamp – Rheine

## Tout sur l'emplacement

Herzlich Willkommen in Rheine! Die Immobilie befindet sich in Dorenkamp in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt. Der Stadtteil gilt als einer der gefragtesten Wohnlagen in der westfälischen Stadt und hat eine ideale Anbindung an die Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Bildungseinrichtungen sowie der medizinischen Versorgung. Die Ems-Galerie eignet sich beispielsweise wunderbar für einen Shoppingnachmittag, zahlreiche Restaurants und Cafés sorgen ebenfalls für eine hohe Lebensqualität. Der nahegelegene Waldhügel sowie die Hünenborg laden zu einem Spaziergang ein. Auch viele Sportclubs wie der FC Eintracht Rheine oder Tennisvereine sind hier entstanden. Die Anbindung an den Haupt- und Busbahnhof in Rheine ist hervorragend. In wenigen Gehminuten erreichen Sie alle Anschlussmöglichkeiten an den Nah- und Fernverkehr. Außerdem gelangen Sie mit dem PKW zeitnah auf die Autobahn.

CODE DU BIEN: 24150001 - 48431 Rheine / Dorenkamp – Rheine

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.10.2032.  
Endenergiebedarf beträgt 123.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.



CODE DU BIEN: 24150001 - 48431 Rheine / Dorenkamp – 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)