

Rheine / Eschendorf – Rheine

# Junges Einfamilienhaus mit PV-Anlage und moderner Ausstattung!

CODE DU BIEN: 23150017



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

PRIX D'ACHAT: 550.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 146,75 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 326 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 23150017 - 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: 23150017 - 48429 Rheine / Eschendorf – Rheine

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	23150017	Prix d'achat	550.000 EUR
Surface habitable	ca. 146,75 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	Toit en pente	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Disponible à partir du	Selon l'arrangement	Modernisation / Rénovation	2014
Pièces	5	État de la propriété	Excellent Etat
Chambres à coucher	4	Technique de construction	massif
Salles de bains	2	Surface de plancher	ca. 115 m <sup>2</sup>
Année de construction	2006	Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon
Place de stationnement	1 x Garage		

CODE DU BIEN: 23150017 - 48429 Rheine / Eschendorf – Rheine

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	86.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	20.03.2029	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 23150017 - 48429 Rheine / Eschendorf – Rheine

## La propriété



CODE DU BIEN: 23150017 - 48429 Rheine / Eschendorf – Rheine

## La propriété



CODE DU BIEN: 23150017 - 48429 Rheine / Eschendorf – 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: 23150017 - 48429 Rheine / Eschendorf – Rheine

## La propriété





CODE DU BIEN: 23150017 - 48429 Rheine / Eschendorf – Rheine

## La propriété



CODE DU BIEN: 23150017 - 48429 Rheine / Eschendorf – 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: 23150017 - 48429 Rheine / Eschendorf – Rheine

## La propriété



CODE DU BIEN: 23150017 - 48429 Rheine / Eschendorf – Rheine

## La propriété



CODE DU BIEN: 23150017 - 48429 Rheine / Eschendorf – Rheine

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

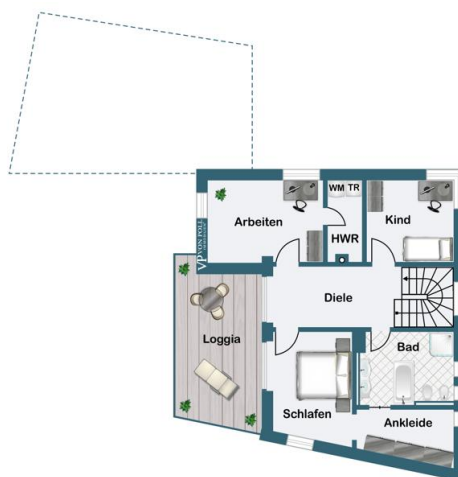


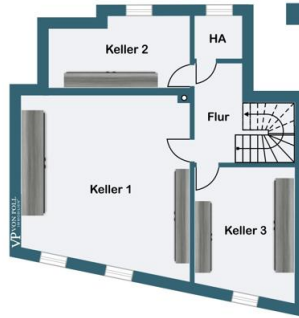
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
+49 (0) 5971 - 79 3710  
Wir freuen uns von Ihnen zu hören.

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

CODE DU BIEN: 23150017 - 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: 23150017 - 48429 Rheine / Eschendorf – Rheine

## Une première impression

Erleben Sie dieses freistehende Einfamilienhaus! Anschauen, Wohlfühlen und sofort Einziehen! Alles in allem ein sehr modernes, hochwertiges und stilvolles Haus. Das 2006 erbaute Einfamilienhaus wurde 2014 nochmals großzügig und aufwendig modernisiert. Diverse Bodenbeläge wurden erneuert, das Bad sowie das Gäste-WC komplett modernisiert und der Grundriss durch eine offene Küche optimiert. Auf jeder Etage wurde eine zentrale Staubsaugeranlage integriert und die Terrasse mit einem Massivholzboden ausgestattet. Durch den modern gestalteten, überdachten Eingangsbereich gelangt man in die stilvolle, helle Diele, von der aus alle Räume direkt zu erreichen sind. Im Erdgeschoss befindet sich das komfortable Gäste-WC in Schwarz-Weiß mit bodengleicher Dusche. Angrenzend befindet sich das Esszimmer mit Rundbogenfenster und direktem Zugang zum Garten, das durch eine Milchglasschiebetür vom Wohnzimmer abgetrennt ist. Der großzügige Wohnraum, der durch die vielen unterschiedlich großen Fenster immer von Tageslicht durchflutet wird, grenzt direkt an die modernisierte, wunderschöne Terrasse. Diese wurde mit einem Glasdach und einer elektrischen Markise als Sonnenschutz ausgestattet. Die offene Küche ist über eine eingebaute Sitzecke mit dem Wohnraum verbunden, so dass man als Gastgeber immer mit seiner Familie oder seinen Gästen in Kontakt bleiben kann. Sehr einladend für gemütliche Familienabende oder gemeinsames Kochen mit Freunden. Direkt in die Küche integriert ist die Speisekammer, die viel Stauraum bietet. Selbstverständlich sind alle Räume mit einer Staubsaugeranlage ausgestattet, was die Hausarbeit natürlich erleichtert und viel Zeit spart, denn das lästige Schleppen des Staubsaugers durch das ganze Haus entfällt! Über den Flur, der mit zwei Fenstern sehr hell gestaltet wurde, gelangt man über die moderne und stilvolle Steintreppe in den hellen und großzügigen Flur des Obergeschosses mit direktem Zugang zur Loggia. Sowohl von der Loggia als auch vom Flur aus gelangt man in das Elternschlafzimmer. Ausgestattet mit einer eigenen Ankleide, von der man direkt in das große Tageslichtbad gelangt, bietet dieser Bereich einen modernen und zeitgemäßen Grundriss. Selbstverständlich ist das Bad auch über die Diele im Obergeschoss zu erreichen und im Obergeschoss befinden sich zwei Kinder- bzw. Arbeitszimmer. Abgerundet wird das Haus durch die großzügigen, gefliesten und teilweise beheizbaren Kellerräume, die sehr individuell genutzt werden können. Im hellen und großen Party- oder Fitnesskeller sind den eigenen Ideen keine Grenzen gesetzt. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Nehmen Sie Kontakt mit uns auf!



CODE DU BIEN: 23150017 - 48429 Rheine / Eschendorf – Rheine

## Détails des commodités

### Gebäudeausstattung:

- Massives, zweischaliges Kalksandsteinmauerwerk
- grauer Verblender und Putzfassade mit Wärmedämm-Verbundsystem
- Massive Stahlbetondecken im Keller und Erdgeschoss?
- Pultdachkonstruktion mit glasierten Tondachziegeln
- Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
- Stahlbetontreppe
- Vollkeller teilweise als Wohnkeller nutzbar, beheizt
- Kamin vorhanden

### Sanitär-/ Elektro- und Heizungstechnik:

- Gasbrennwertanlage, Bj. 2006 als Zentralheizungssystem
- Fußbodenheizung im KG
- Radiatoren-Heizkörper
- Photovoltaikanlage Bj. 2007
- Elektrotechnik und Schaltschrank aus dem Ursprungsbaujahr
- Glasfaseranschluss vorhanden
- SAT-Anlage und Kabelanschluss möglich
- Bäder aus dem Ursprungsbaujahr, voll gefliest mit ebenerdiger Dusche und Badewanne
- Leitungssysteme aus dem Ursprungsbaujahr
- integriertes, zentrales Hausstaubsaugersystem

### Fenster, Türen und Innenausstattung:

- Fenster: Kunststofffenster mit Doppelverglasung
- Fenster: Alle Fenster abschließbar und einbruchssicher
- Fenster: 2 Rundbogenfenster mit Doppelverglasung
- Fenster: bodentiefe Fenster mit Dreh-Kipp-Beschlag
- Elektrische Rollläden im gesamten Wohnhaus
- hochwertige Haustüranlage mit Kamera und Sicherheitsverriegelung
- weiße Holztüren und Schiebetürelemente aus Glas
- Bodenbeläge: Fliesen und hochwertiges Laminat
- moderne, hochwertige und offene Einbauküche

### Stellplätze und Gartenanlage:

- Einzelgarage mit automatischem Sektionaltor
- 2 Terrasse mit Glasdach und elektrische Markise
- großzügige Loggia im Obergeschoss
- Liebevoll angelegter Vorgarten
- Pfllegeleichter, eingefriedeter Hintergarten

CODE DU BIEN: 23150017 - 48429 Rheine / Eschendorf – Rheine

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum (rechts der Ems), nur wenige Gehminuten von der Innenstadt entfernt. Ruhig in einer Nebenstraße gelegen, erreichen Sie schnell alle zentralen Punkte des täglichen Lebens. Ein Kindergarten und eine Grundschule sind schnell zu Fuß erreichbar, Realschule und Gymnasium sind mit dem Fahrrad gut zu erreichen und eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe. Für Ihre Freizeitgestaltung stehen Ihnen in der Rheiner Innenstadt zahlreiche Restaurants sowie verschiedene Geschäfte und natürlich die über die Stadtgrenzen hinaus bekannte Emsgalerie zur Verfügung, die für eine hohe Lebensqualität sorgen. Die Stadt Rheine zählt mit rund 80.000 Einwohnern zu den lebenswertesten und größten Städten im gesamten Münsterland. Es lohnt sich, seinen Lebensmittelpunkt nach Rheine zu verlegen. Die sehr gute Verkehrsanbindung, sowohl mit der Bahn als auch mit dem Auto, ist ein weiterer Grund, sich in der schönen Emsstadt niederzulassen.

CODE DU BIEN: 23150017 - 48429 Rheine / Eschendorf – Rheine

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.3.2029. Endenergieverbrauch beträgt 86.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006. 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.

CODE DU BIEN: 23150017 - 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)