

Rheine – Rheine

# Die perfekte Kombination aus Wohnen und Vermieten! Zweifamilienhaus in Rheine

????????? ??????????: 22150026



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

???? ??????: 370.000 EUR • ??????????: ca. 216,49 m<sup>2</sup> • ?????????: 6 • ?????? ????: 404 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 22150026 - 48431 Rheine – Rheine

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ???? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 22150026 - 48431 Rheine – Rheine

?? ??? ??????

???????? ??????????	22150026	????? ???????	370.000 EUR
????????????	ca. 216,49 m <sup>2</sup>	??????	
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	Käuferprovision beträgt 5,95% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	6		
????????????? ??? ???????????	4		
???????????	2	????? ???????????????	2012
????? ??????????????	1922	?????????	???????
?????? ??????????????	2 x ?????????????? ?????? ??????????????, 1 x ????????	????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
		???????	?????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 22150026 - 48431 Rheine – Rheine

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	??????	????????? ??????? ?????????????	142.30 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	28.08.2027	????????????? ????????????????? ?????????????	F
????? ????????????	??????		

???????? ?????: 22150026 - 48431 Rheine – Rheine

?? ????????





???????? ??????????: 22150026 - 48431 Rheine – Rheine

?? ?????????



????????? ??????????: 22150026 - 48431 Rheine – Rheine

?? ?????????



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

Jetzt  
Suchprofil  
anlegen

www.von-poll.com



???????? ??????????: 22150026 - 48431 Rheine – Rheine

?? ?????????





???????? ?????: 22150026 - 48431 Rheine – Rheine

?? ????????



???????? ?????: 22150026 - 48431 Rheine – Rheine

?? ????????



**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)

????????? ??????????: 22150026 - 48431 Rheine – Rheine

?? ??????????





???????? ?????: 22150026 - 48431 Rheine – Rheine

?? ????????



????????? ??????????: 22150026 - 48431 Rheine – Rheine

?? ?????????

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)

???????? ??????????: 22150026 - 48431 Rheine – Rheine

??? ?????? ???????????

Eine Immobilie mit viel Potenzial für den Eigennutzer oder eine durchaus interessante Anlagemöglichkeit. Diese Immobilie aus dem Ursprungsbaujahr 1922 wurde im Laufe der Jahre immer wieder modernisiert und renoviert. An- und Umbauten fanden zwischen 1955 und 2005 statt und es befinden sich zwei separate Wohneinheiten im Gebäude. Diese beiden Wohneinheiten könnten sich ideal für ein Mehrgenerationenhaus eignen. Dies wird durch die Aufteilung der beiden abgeschlossenen Einheiten unterstrichen. Bestehend aus einer Erdgeschosswohnung und einer Maisonettewohnung bieten sich viele Möglichkeiten für ein familiäres Zusammenleben unter einem Dach. Interessant ist diese Immobilie auch für Investoren, die sowohl Wohneigentum als auch eine Kapitalanlage suchen, um die monatliche Belastung zu reduzieren. Die Erdgeschosswohnung ist mit 3 Zimmern, Küche, Bad und Gäste-WC sowie einer großzügigen Terrasse mit einer Gesamtfläche von 98,41 m<sup>2</sup> so aufgeteilt, dass sie ideal für eine Einzelperson oder ein Paar genutzt werden kann. Der Garten ist pflegeleicht angelegt und das Nebengebäude (beheizt und gefliest) kann komplett als Hobbyraum genutzt werden. Die 118,08 m<sup>2</sup> der Maisonette-Wohnung verteilen sich auf das Obergeschoss und das Dachgeschoss. Insgesamt stehen 3 Zimmer, Küche, Esszimmer, Bad, Gäste-WC und eine überdachte Dachterrasse bzw. großzügige Loggia zur Verfügung. Hervorzuheben sind im Obergeschoss die dekorativen Rundbögen aus Sandstein, die das alte Flair des Gebäudes erkennen lassen. Der Zugang zur Dachterrasse erfolgt über die Küche. Beide Wohnungen befinden sich in einem gepflegtem Zustand und sind mit einer Einbauküche und einem Kaminofen im Wohnbereich ausgestattet. Alle Bäder sind komplett gefliest und die Wohnräume sind überwiegend mit Laminatboden ausgestattet. Die Immobilie ist gepflegt und ist in einem altersgerechtem Zustand. Die klassische Architektur und die ansprechende Fassade machen das Haus zu einem echten Blickfang. Im Inneren bietet das Zweifamilienhaus viel Platz und Komfort. Wenn wir Ihr Interesse geweckt haben, freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



???????? ??????????: 22150026 - 48431 Rheine – Rheine

????????????????? ??? ??????????

Gebäudeausstattung:

- Mauerwerk mit Verblender/Klinker in massiver Bauweise errichtet
- Geschossdecken aus Stahlbeton
- Satteldachkonstruktion mit einfachen Tondachziegeln
- Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
- Dachkonstruktion mit Mineralwolle gedämmt
- Kunststofffenster, doppelverglast, Bj. 1997

Innenausstattung:

- Fußbodenbeläge mit Fliesen und Laminat
- Wertige Einbauküche in jeder Wohneinheit vorhanden
- Kaminofen im Wohnzimmer (Erdgeschoss & Obergeschoss)
- einfache Haustüranlage, ohne besonderen Einbruch- oder Wärmeschutz

Technik:

- Heizungssystem: Gas-/Brennwerttherme, Bj. 2012
- elektronisch gesteuerte Zentralheizung
- Wasserleitungen/Elektroleitungen Großteiles Bj. 2000 oder aus diversen Jahren
- Unterverteilung mit Kippsicherungen in jeder Wohneinheit

Stellplätze:

- 2 PkW Stellplätze als Freiplatz
- Kleine Einzelgarage für Fahrräder für beide Wohneinheiten

Gartenbereich:

- Außenterrasse/Loggia für EG-Wohnung
- Nebengebäude im Garten als Hobbyraum/Geräteraum nutzbar für EG-Wohnung
- Dachterrasse/Loggia für die Maisonette-Wohnung

???????? ??????????: 22150026 - 48431 Rheine – Rheine

??? ??? ??? ????????????

Das Objekt befindet sich im Zentrum von Rheine, angrenzend an die Innenstadt. Die Innenstadt ist mit dem Fahrrad in 5 Minuten zu erreichen und auch zu Fuß ist man schnell in der Einkaufsstraße von Rheine. Insgesamt kann die Verkehrsanbindung als sehr gut bezeichnet werden. Die Anbindung an den Hauptbahnhof und den Busbahnhof in Rheine ist hervorragend. In wenigen Minuten erreicht man alle Anschlussmöglichkeiten an den Nah- und Fernverkehr am Bahnhof der Stadt. Die Bushaltestellen der Linien C7 und C8 sind fußläufig ca. 450 m entfernt. Auch mit dem Auto erreichen Sie schnell die Autobahnen A30 oder A31 in Richtung Norden, Süden, Westen oder zur niederländischen Grenze. Der Flughafen Münster-Osnabrück ist in ca. 25 Minuten zu erreichen. Insgesamt bietet Rheine alle Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie alle notwendigen Arzt Häuser und Krankenhäuser für die medizinische Versorgung. Auch für die Freizeitgestaltung stehen in der Rheiner Innenstadt zahlreiche Kneipen, internationale Restaurants sowie allerlei Geschäfte und edle Boutiquen zur Verfügung, die für eine hohe Lebensqualität sorgen. Haupteinkaufsstraße ist die weit über die Grenzen hinaus bekannte Emsgalerie mit ihren zahlreichen Geschäften. Für Naturliebhaber, Jogger und Sportbegeisterte gibt es zahlreiche Parks in der Stadt und im Umland sowie tolle Rad- und Wanderwege in und um Rheine. Auch zahlreiche Vereinssportarten werden in der größten Stadt des Kreises angeboten.

???????? ??????????: 22150026 - 48431 Rheine – Rheine

?????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.8.2027. Endenergiebedarf beträgt 142.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012. Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.



???????? ??????????: 22150026 - 48431 Rheine – Rheine

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Michael Knieper

---

Marktstraße 20 Rheine  
E-Mail: rheine@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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