

Rheine

# Wohlfühlgarantie - Gepflegtes Einfamilienhaus in Rheine

????????? ??????????: 23150052

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)???? ??????: 410.000 EUR • ??????????: ca. 132,48 m<sup>2</sup> • ?????????: 4 • ??????? ?????: 392 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 23150052 - 48432 Rheine

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

???????? ??????????: 23150052 - 48432 Rheine

?? ??? ??????

???????? ??????????	23150052	????? ???????	410.000 EUR
????????????	ca. 132,48 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	????????????? ??????	??????????????	????????????????
????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	4	?????????	????????
????????????? ???	3	??????????????	????????
????????????	1	????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
????? ?????????????	2001	????????	????????, WC ????????????, ??????
?????? ?????????????	1 x ?????????? ??? ?????????????		

???????? ??????????: 23150052 - 48432 Rheine

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

?????????? ??????????	???????????? ??????????	???????????????? ????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	???????? ?????????????? ??????????????	138.21 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ???????????????? ?????????? ???	08.01.2034	???????????? ?????????????? ????????????	E
????? ????????????	??????		

???????? ??????????: 23150052 - 48432 Rheine

?? ?????????





???????? ??????????: 23150052 - 48432 Rheine

?? ?????????



???????? ??????????: 23150052 - 48432 Rheine

?? ?????????



**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)



???????? ??????????: 23150052 - 48432 Rheine

?? ?????????





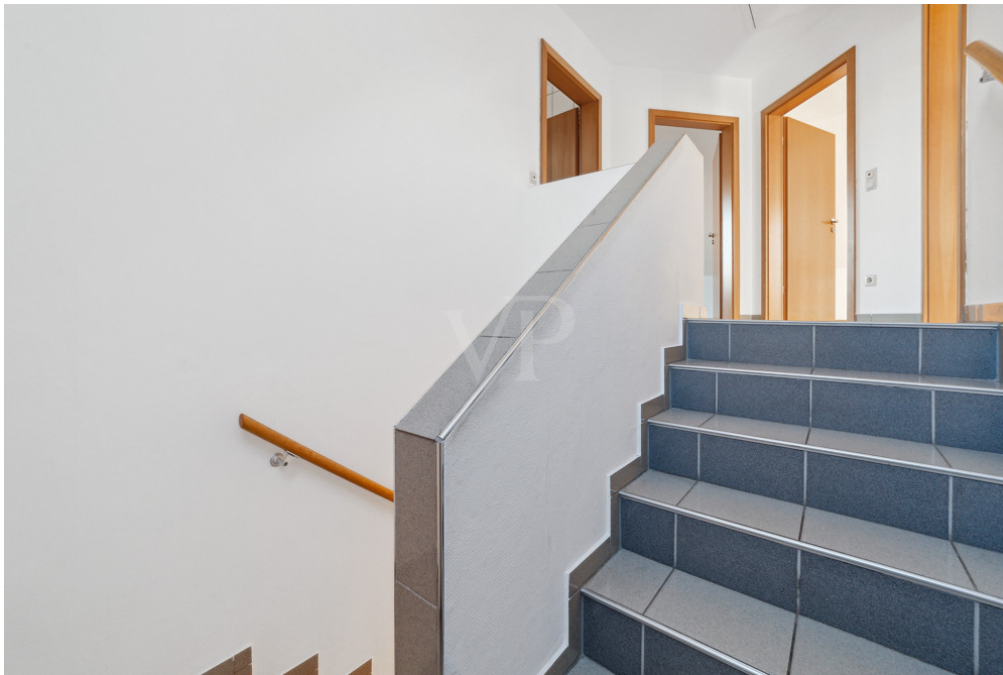
???????? ??????????: 23150052 - 48432 Rheine

?? ?????????



???????? ??: 23150052 - 48432 Rheine

?? ????????



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Jetzt  
Suchprofil  
anlegen

???????? ??????????: 23150052 - 48432 Rheine

?? ?????????



???????? ??????????: 23150052 - 48432 Rheine

?? ?????????





???????? ??????????: 23150052 - 48432 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)

??????? ???????: 23150052 - 48432 Rheine

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

Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause! Dieses gepflegte Einfamilienhaus, erbaut im Jahr 2001, präsentiert sich auf einem Grundstück von ca. 392,00 m<sup>2</sup> und bietet eine Wohnfläche von ca. 132,48 m<sup>2</sup>. Mit insgesamt 4 Zimmern und einer durchdachten Raumaufteilung bietet diese Immobilie Komfort und Gemütlichkeit. Beim Betreten der Immobilie stehen Sie in der großzügigen Diele die mit einem zusätzlichen Garderobenbereich ausgestattet ist. Der Wohn- und Essbereich sind räumlich miteinander verbunden und schaffen eine offene Atmosphäre. Hier erleben Sie nicht nur gesellige Abende, sondern können auch entspannte Stunden im Freien, durch den direkten Zugang auf die Terrasse erleben. Die Terrasse erreichen Sie ebenfalls von der Küche aus. Ein Gäste-WC im Erdgeschoss sorgt für zusätzliche Bequemlichkeit. Nach dem Wocheneinkauf können Sie durch das Carport in den Hauswirtschaftsraum gelangen. Dort finden sich die Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner, sowie eine Möglichkeit der Lagerung von Lebensmitteln. Ein weiterer Stauraum bietet der Abstellraum unter der Treppe. Über die geflieste U-Treppe gelangen Sie in das Dachgeschoss. Es erwarten Sie drei Schlafzimmer, die durch ihre Größe eine individuelle Gestaltung sichern. Das Badezimmer ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet und verfügt über eine Badewanne und Dusche. Die Sanitär-, Elektro- und Heizungstechnik wurde entsprechend den Standards des Baujahres 2001 installiert. Als Zentralheizungssystem wurde eine Gasbrennwerttherme verbaut. Die Elektrotechnik und der Schaltschrank stammen ebenfalls aus dem Ursprungsbaujahr. Eine SAT-Anlage sowie ein Kabelanschluss sind möglich und Glasfaser ist bereits vorhanden. Die Lage in einer beliebten Wohngegend verspricht nicht nur Ruhe und Erholung, sondern auch eine gute Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel. Erleben Sie modernes Wohnvergnügen in einem zeitlosen Ambiente – vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot überzeugen! Dieses Immobilienangebot wird Ihnen zu einem Festpreis angeboten. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

???????? ??????????: 23150052 - 48432 Rheine

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

Gebäudeausstattung:

- Massives, zweischaliges Kalksandsteinmauerwerk
- Fassade mit rotem Verblender versehen
- Massive Stahlbetondecken
- Krüppelwalmdachkonstruktion mit glasierte Tondachziegel
- Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
- Massive geflieste Treppe vom EG ins DG
- Spitzboden ausgebaut

Sanitär-/ Elektro- und Heizungstechnik:

- Gasbrennwertanlage, Bj. 2001 als Zentralheizungssystem
- Fußbodenheizung im Badezimmer DG
- Radiatoren-Heizkörper im gesamten Wohnhaus
- Elektrotechnik und Schaltschrank aus dem Ursprungsbaujahr
- SAT-Anlage und Kabelanschluss möglich
- Glasfaser vorhanden
- Bad aus dem Ursprungsbaujahr, mit Badewanne und Dusche, raumhoch gefliest
- Gäste-WC vorhanden

Fenster, Türen und Innenausstattung:

- Kunststofffenster mit Doppelverglasung
- Glastür im Wohn- und Essbereich
- Manuelle Rollläden im gesamten Wohnhaus, Elektrische Rollläden in der Küche
- Moderne Haustüranlage, Bj. 2001
- Bodenbeläge: Laminat, Fliesen, Parkett

Stellplätze und Gartenanlage:

- Carport
- Terrasse gepflastert
- Liebevoll angelegter Vorgarten
- Pflegeleichter, eingefriedeter Hintergarten
- Geräteschuppen aus Holz

???????? ??????????: 23150052 - 48432 Rheine

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

Die Immobilie befindet sich in einer sehr guten Lage im Rheine am Thieberg. Bildungseinrichtungen, u.a. Kindergärten und Schulen, sind in ein paar Minuten mit dem Auto oder Fahrrad erreicht. Ebenso befinden sich Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, wie die Einzelhandelskette Edeka, fußläufig zur Immobilie. Ein weiterer Pluspunkt ist die schnelle Anbindung an ein Ärztezentrum und Apotheke, die ebenfalls in wenigen Minuten zu Fuß oder dem Fahrrad erreicht sind. Dutum ist einer der beliebtesten Stadtteile der Emsstadt. Der direkt erreichbare Thieberg, als einer der Sehenswürdigkeiten der Stadt, lädt zum Spazieren gehen ein und ist beliebter Startpunkt für eine Fahrradtour. Für den kulinarischen Teil sorgen die Restaurants in der Umgebung und laden zu romantischen Abenden zu zweit oder geselligem Gemeinschaftsabenden mit Freuden und der Familie ein. Auch die Anbindung in die Innenstadt oder dem Haupt- und Busbahnhof von Rheine lässt sich bequem mit dem PKW, Fahrrad oder mit der Buslinie C9 erreichen. Zudem erreichen Sie mit dem PKW zeitnah die Autobahn A30 oder die A31, um in Richtung Norden, Süden, Westen oder zur holländischen Grenze zu reisen. Die Stadt Rheine beheimatet etwa 80.000 Einwohner und gehört zu den wohnlichsten und größten Städten im gesamten Münsterland. Ob Spaziergänge an der Ems entlang, das reichhaltige Sport- und Freizeitangebot, die gut besuchten Events wie z. B. der Rheiner Kinderflohmarkt oder die bestechend hohe Vielfalt an Einkaufsmöglichkeiten. Es lohnt sich in Rheine seinen Lebensmittelpunkt festzusetzen. Die extrem gute Verkehrsanbindung sowohl im Schienen als auch dem normalen Autoverkehr bilden einen weiteren Grund für einen Ortswechsel in die schöne Emsstadt.



???????? ??????????: 23150052 - 48432 Rheine

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.1.2034. Endenergieverbrauch beträgt 138.21 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

???????? ??????????: 23150052 - 48432 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)