

Rheine – Rheine

# Beste Lage: Unvergleichbares Grundstück mit Emsblick/Emslage

????????? ??????????: 24150021



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

???? ??????: 870.000 EUR • ??????????: ca. 160 m<sup>2</sup> • ?????? ????: 1.391 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24150021 - 48431 Rheine – Rheine

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

???????? ??????????: 24150021 - 48431 Rheine – Rheine

?? ??? ??????

???????? ??????????	24150021	????? ???????	870.000 EUR
????????????	ca. 160 m <sup>2</sup>	??????	?????????
?????????????? ???	????????? ?? ??	????????????????	
	?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		????????????????????	ca. 15 m <sup>2</sup>
		??????	



???????? ?????: 24150021 - 48431 Rheine – Rheine

?? ????????





???????? ?????: 24150021 - 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)

???????? ??????????: 24150021 - 48431 Rheine – Rheine

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

Dieses exklusive Baugrundstück mit einer abrisssreifen Immobilie bietet Ihnen die seltene Gelegenheit, Ihr Traumhaus nach Ihren individuellen Vorstellungen zu gestalten. Mit einer großzügigen Fläche von 1.391,00 m<sup>2</sup> und der erstklassigen Lage ist dieses Grundstück die perfekte Basis für Ihr zukünftiges Zuhause. Zweifellos ist die begehrte Lage das Highlight dieses Grundstücks. Die ruhige und familienfreundliche Wohngegend bietet eine entspannte Atmosphäre. Dennoch ist eine optimale Anbindung an alle wichtigen Einrichtungen der Stadt gegeben. Zudem verleiht der Baumbestand und die natürliche Umgebung dem Grundstück eine besondere Note. Das Grundstück ist voll erschlossen und verfügt über alle notwendigen Anschlüsse wie Wasser, Abwasser und Strom. Die Bebauungsmöglichkeiten sind vielfältig und bieten Raum für individuelle Gestaltungswünsche. Mit diesem Grundstück haben Sie die Möglichkeit, sich den Traum vom Eigenheim in einer attraktiven Lage zu erfüllen. Nutzen Sie die Gelegenheit und gestalten Sie Ihr neues Zuhause nach Ihren eigenen Vorstellungen. Gerne geben wir Ihnen in einem persönlichen Gespräch weitere Informationen und erläutern Ihnen die Rahmenbedingungen für das zu verkaufende Grundstück. Wir hier ausdrücklich darauf hin, dass wir ausschließlich das Grundstück anbieten und es keine Unterlagen zur Bestandsimmobilie vorliegen.

???????? ??????????: 24150021 - 48431 Rheine – Rheine

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

Dieses Grundstück befindet sich in einem etablierten Wohngebiet in absoluter 1A-Lage in Rheine, einer Stadt mit rund 80.000 Einwohnern im nördlichen Münsterland. Ebenso findet sich emsseitig direkt das Naturschutzgebiet. Durch eine angenehme Mischung aus Einfamilienhäusern mit gepflegten Gärten sowie viel Grün wird die Umgebung ausgezeichnet und schafft somit eine ruhige und familienfreundliche Atmosphäre. Die Nachbarschaft ist geprägt von einer harmonischen Gemeinschaft, in der sich die Bewohner gegenseitig unterstützen und ein freundliches Miteinander pflegen. Die Lage des Grundstücks bietet eine optimale Anbindung an die Innenstadt von Rheine, die nur wenige Autominuten entfernt ist. Zudem ist die Autobahn A30 nahegelegen und somit äußerst attraktiv für Pendler und Familien. Aufgrund dessen sind die umliegenden Städte wie Münster, Osnabrück oder Enschede schnell zu erreichen. Der ca. zwei Kilometer entfernte Bahnhof trägt ebenso zu der guten Verkehrsanbindung bei. Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen erleichtern den Alltag und machen die Region besonders familienfreundlich. Für Natur- und Sportbegeisterte bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Die Ems fließt unmittelbar an dem Grundstück entlang und lädt zu Spaziergängen ein. Außerdem ist der Naturpark "Hundewiese" in unmittelbarer Nähe und eignet sich ebenfalls für Spaziergänge, Radtouren und Picknicks. Auch der nahegelegene Dortmund-Ems-Kanal und die Wälder bieten Gelegenheiten für Outdoor-Aktivitäten und Erholung in der Natur. In Rheine selbst steht ein vielfältiges kulturelles Angebot zur Verfügung, wie z.B. Theater, Museen und Veranstaltungen, die das ganze Jahr über stattfinden. Auch das Freizeitangebot ist breit gefächert, mit Sportvereinen, Schwimmbädern, Parks und Spielplätzen, die für Abwechslung und Unterhaltung sorgen.

???????? ??????????: 24150021 - 48431 Rheine – Rheine

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

**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.



???????? ??????????: 24150021 - 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)