

Rheine – Rheine

# Familiengerecht- großzügiges ZFH mit pflegeleichtem Garten

????????? ??????????: 24150028



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

???? ??????: 285.000 EUR • ??????????: ca. 192 m<sup>2</sup> • ??????: 8 • ?????? ????: 733 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24150028 - 48429 Rheine – Rheine

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

???????? ??????????: 24150028 - 48429 Rheine – Rheine

?? ??? ??????

???????? ??????????	24150028	????? ???????	285.000 EUR
????????????	ca. 192 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ???????	???????????????? ??????		
?????????	8		
???????????? ???	4		
????????????		????? ??????????????	2010
????????????	2	?????????	???????
????? ??????????????	1928	????????????????	
?????? ??????????????	2 x ???????	?????????	?????????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24150028 - 48429 Rheine – Rheine

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

?????????? ??????????	???????????? ??????????	???????????????? ????????????	BEDARF
????? ????????????	??????	???????? ??????? ????????????	251.80 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ???????????????? ???????? ???	20.04.2034	???????????? ????????????? ??????????	H
????? ????????????	??????	????? ????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ????????????????	1928

???????? ?????: 24150028 - 48429 Rheine – Rheine

?? ????????



????????? ??????????: 24150028 - 48429 Rheine – Rheine

?? ?????????



???????? ??: 24150028 - 48429 Rheine – Rheine

?? ????????



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

???????? ?????: 24150028 - 48429 Rheine – Rheine

?? ????????





???????? ?????: 24150028 - 48429 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)

???????? ??????????: 24150028 - 48429 Rheine – Rheine

?? ?????????



???????? ??: 24150028 - 48429 Rheine – Rheine

?? ????????



???????? ??????????: 24150028 - 48429 Rheine – Rheine

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

Dieses Zweifamilienhaus aus dem Ursprungsbaujahr 1928 wird aufgrund des Platzangebotes sowie der idealen Aufteilung jedes Familienherz höher schlagen lassen. Mit dem Umbau im Jahre 1992 wurde die Gesamtwohnfläche auf ca. 192 m<sup>2</sup> erweitert, so dass nun insgesamt zehn Räumlichkeiten vorhanden sind. Im Haupteingangsbereich findet man zunächst links und rechts zwei Schlafräume vor, eines davon mit Ankleidezimmer. Geht man den Flur weiter eröffnet sich der große Wohn- und Essbereich. Angrenzend wurde die Küche sowie das Bad geplant. Ein bodentiefes Fenster in der Küche ermöglicht den Zugang in den Garten. Aufgrund der komfortablen Größen der Zimmer lässt sich, wenn gewünscht, der Grundriss zeitgemäßer umgestalten. Vom Nebeneingang aus gelangt man über den Flurbereich in das Obergeschoss, wo vier weitere Zimmer zur Verfügung stehen. Darüber hinaus werden Sie von der Großzügigkeit der Küche mit Loggia sowie dem Balkon begeistert sein. Genießen Sie nach dem Feierabend den Sonnenuntergang bei einem Glas Wein und den uneingeschränkten Blick auf den Garten. Ein zweites Bad ergänzt die knapp 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf dieser Ebene. Der Keller ist von zwei Seiten zugänglich und hält zusätzlichen Stauraum bereit. Die Heizungsanlage ist hier unter gebracht, den Waschkeller als auch drei Nutzräume findet man ebenfalls vor. Der Gartenbereich ist pflegeleicht mit viel Grünfläche, kleinen Beeten und Obstbäumen angelegt. Die Hütte schafft auf Anhieb ein Gefühl von Gemütlichkeit und bietet sich auch als Lieblingsrückzugsörtchen an. Zwei Garagen runden das Angebot dieser vielfältig nutzbaren Immobilie ab. Überzeugen Sie sich bei der nächsten Besichtigung selbst vom dem Potential der vielen Räumlichkeiten und realisieren Sie Ihr Wohnglück zeitnah, denn das Zweifamilienhaus kann kurzfristig übergeben werden. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Wir freuen uns auf Ihren Kontakt.

???????? ??????????: 24150028 - 48429 Rheine – Rheine

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

Gebäudeausstattung:

- massives, zweischaliges Mauerwerk
- Fassade mit rotem Klinker
- massive Stahlbetondecken
- Satteldachkonstruktion mit Betondachsteinen
- Rinnen und Fallrohre aus Kupfer

Sanitär-/ Elektro- und Heizungstechnik:

- Elektrotechnik und Schaltschrank aus 1972
- Gas Zentralheizung, Bj. 1999
- Kabelanschluss
- Bad im EG, Bj, ca. 2009
- Bad im OG

Fenster, Türen und Innenausstattung:

- Kunststofffenster mit Doppelverglasung
- manuelle Rollläden, teilweise elektrische Rollläden
- Holztüren
- Bodenbeläge: Fliesen, Laminat, Teppichboden
- zwei Einbauküchen

Stellplätze und Gartenanlage:

- zwei Einzelgaragen
- zwei bis drei Freiplätze

??????? ???????: 24150028 - 48429 Rheine – Rheine

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

Das charmante Einfamilienhaus befindet sich rechts der Ems im Stadtteil Rheine-Eschendorf. Zu den Bildungseinrichtungen und Supermärkten gelangen Sie bequem fußläufig oder per Rad. Für Ihre Freizeitaktivitäten stehen Ihnen diverse Sportvereine, das Freibad aber auch die Eissporthalle zur Verfügung. Die Rheiner Innenstadt lockt mit zahlreichen Restaurants, verschiedenen Geschäften sowie die Emsgalerie. Das Kloster Bentlage und die schönen Wege an der Ems entlang laden zu langen Spaziergängen ein. Auch die Anbindung an den Haupt- und Busbahnhof ist hervorragend. In wenigen Minuten erreichen Sie alle Anschlussmöglichkeiten an den Nah- und Fernverkehr sowie die Autobahn für die Strecken nach Hannover oder Amsterdam. Die Stadt Rheine beheimatet etwa 77.000 Einwohner und gehört zu den wohnlichsten und größten Städten im gesamten Münsterland. Es lohnt sich in Rheine seinen Lebensmittelpunkt festzusetzen. Die sehr gute Verkehrsanbindung sowohl im Schienen als auch dem normalen Autoverkehr sowie die Ansiedlung bekannter Unternehmen bilden einen weiteren Grund für einen Ortswechsel in die schöne Ems Stadt.

???????? ??????????: 24150028 - 48429 Rheine – Rheine

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 251.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1928. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

???????? ??????????: 24150028 - 48429 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)