

Rheine

## Top gelegen - Zweifamilienhaus für Kreative!

????????? ??????????: 24150031

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)???? ??????: 180.000 EUR • ??????????: ca. 170 m<sup>2</sup> • ?????????: 6 • ?????? ????: 639 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24150031 - 48429 Rheine

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

???????? ??????????: 24150031 - 48429 Rheine

?? ??? ??????

???????? ??????????	24150031	????? ???????	180.000 EUR
????????????	ca. 170 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????		
?????????	6		
?????????????? ??? ????????????	4	????? ??????????????	1967
????????????	2	????????? ??????????????	???????
????? ??????????????	1936	????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ?????????

???????? ??????????: 24150031 - 48429 Rheine

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

?????????? ??????????	????????? ?????????? ??????????	????????????????? ???????????	BEDARF
????? ????????????	??????	????????? ??????? ?????????????	354.40 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	29.08.2034	????????????? ????????????????? ?????????????	H
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1936



???????? ????????: 24150031 - 48429 Rheine

?? ????????





???????? ??????????: 24150031 - 48429 Rheine

?? ?????????





???????? ?????????: 24150031 - 48429 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)

???????? ??????????: 24150031 - 48429 Rheine

?? ?????????





???????? ????????: 24150031 - 48429 Rheine

?? ????????



???????? ??????????: 24150031 - 48429 Rheine

?? ?????????





???????? ??????????: 24150031 - 48429 Rheine

?? ?????????



???????? ?????????: 24150031 - 48429 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)





???????? ??????????: 24150031 - 48429 Rheine

?? ?????????



???????? ??????????: 24150031 - 48429 Rheine

?? ?????????





???????? ??????????: 24150031 - 48429 Rheine

?? ?????????



???????? ??????????: 24150031 - 48429 Rheine

?? ?????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

???????? ??????????: 24150031 - 48429 Rheine

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

Diese Immobilie bietet Ihnen vielfältige Möglichkeiten und enormes Potenzial. In unmittelbarer Nähe zum Zentrum befindet sich ein Wohngebiet, in dem dieses Zweifamilienhaus auf einem ca. 639 m<sup>2</sup> großen Grundstück liegt. Ursprünglich wurde die Immobilie im Jahr 1936 erbaut und vermutlich 1967 zuletzt umfangreich saniert. Nun ist sie in die Jahre gekommen und benötigt ein paar Handgriffe sowie etwas Zuneigung. Aufgrund des sanierungsbedürftigen Zustands haben Sie die Möglichkeit, frischen Wind hereinzubringen und das Haus nach Ihren Vorstellungen zu gestalten. Insgesamt verfügt das Gebäude über eine Wohnfläche von knapp 170 m<sup>2</sup>, die sich auf zwei Wohneinheiten aufteilt. Die erste Einheit erstreckt sich über das gesamte Erdgeschoss und bietet eine Wohnfläche von etwa 79 m<sup>2</sup>. Sie umfasst ein Wohnzimmer mit zwei angrenzenden Schlafräumen sowie einen Flur, über den ein Gäste-WC, die Küche und das benachbarte Tageslichtbad mit Wanne und Dusche erreicht werden können. Ebenso bietet der Flur Zugang zur Terrasse mit Blick in den ruhig nach hinten gelegenen Garten. Im Ober- und Dachgeschoss befindet sich die zweite, aktuell unbewohnte Einheit. Diese umfasst ca. 91 m<sup>2</sup> und bietet Ihnen zahlreiche Möglichkeiten zur Eigennutzung oder auch zur Vermietung. Beim Betreten des Obergeschosses gelangen Sie in den Flur, der zu den verschiedenen Räumen führt. Links befindet sich ein Zimmer, das beispielsweise als Schlafzimmer oder Büro genutzt werden kann, gegenüber liegt die Küche, und weiter den Flur entlang befindet sich das großzügige Wohnzimmer. Durch die angrenzende Küche wäre ein Durchbruch und somit eine offene Grundrissgestaltung denkbar. Über das Wohnzimmer erreichen Sie das Tageslichtbad mit Dusche und Wanne. Eine Besonderheit ist der Zugang zum Balkon mit Blick in den Garten. Eine Umlegung der Tür ins Wohnzimmer ist mit einigen Handgriffen möglich. Zudem befinden sich im Dachgeschoss ein weiteres Zimmer, ein Abstellraum und ein WC. Das Haus ist teilweise unterkellert und bietet neben zusätzlichem Stauraum auch den Heizungsraum sowie einen Wäschekeller. Jede Wohnung ist mit einer eigenen Gas-Etagenheizung ausgestattet. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt jedoch über einen Boiler. Hinter dem Haus liegt der großzügige Garten, der trotz der Zentrumsnähe einen gemütlichen Rückzugsort bietet. Eine Besonderheit dieses Angebots: Beim Verkauf wird ein unentgeltliches Wohnrecht für den derzeitigen Bewohner der Erdgeschosswohnung eingetragen. Die Nebenkosten werden jedoch von ihm selbst übernommen. Dieses Zweifamilienhaus spricht sowohl Investoren als auch Eigennutzer an, die das Ober- und Dachgeschoss selbst nutzen möchten. Es ist eine hervorragende Gelegenheit, Ihre Kreativität mit handwerklichem Geschick umzusetzen. Möchten Sie mehr über dieses spannende Angebot erfahren? Dann kontaktieren Sie uns.

???????? ????????: 24150031 - 48429 Rheine

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

Gebäudeausstattung

- Walmdach mit Betondachsteinen
- Massiver Mauerwerksbau
- Fassade mit Klinker

Sanitär-/ Elektro- und Heizungstechnik:

- je Einheit Gas Etagenheizung (1991 und 1994)
- Gliederheizkörper
- Warmwasseraufbereitung durch Boiler
- Bad voll gefliest, Dusche und Wanne (EG und OG)
- Gäste-WC mit Handwaschbecken, halbhoch gefliest (EG)
- Kabelanschluss

Fenster, Türen und Innenausstattung:

- Holzfenster mit Isolierverglasung (1995 und 1999)
- manuelle Rollläden
- Bodenbeläge: Fliesen, Teppich, Laminat
- Innenwände: verputzt, tapeziert und gestrichen
- Decken: vertäfelt, tapeziert
- Holztreppe mit Teppich versehen

Gartenanlage:

- Terrasse gepflastert
- großzügiger Garten
- Grundstücksabtrennung : größtenteils Zaun, teilweise Mauer

??????? ????????: 24150031 - 48429 Rheine

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

Die Immobilie befindet sich in einer ausgezeichneten Lage in Rheine, die durch ihre hervorragende Infrastruktur und die Nähe zur Natur überzeugt. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind schnell erreichbar. Supermärkte, Bäckereien und Drogeriemärkte befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Für die ärztliche Versorgung ist ebenfalls gesorgt: Mehrere Allgemeinmediziner, Fachärzte und Apotheken liegen in der Nähe, und das moderne Mathias-Spital bietet umfassende medizinische Dienstleistungen. Familien finden hier ideale Bedingungen vor. Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen sind gut erreichbar, was den Schulweg für Kinder kurz und sicher macht. Rheine bietet zudem ein breites Spektrum an Bildungs- und Fördermöglichkeiten. Freizeitaktivitäten lassen sich vielfältig gestalten. Die nahe Ems lädt zu Spaziergängen und Fahrradtouren ein, und der Bentlager Wald sowie der Salinenpark bieten zusätzliche Erholungsmöglichkeiten. Sport- und Kulturbegeisterte kommen dank der zahlreichen Vereine, Fitnessstudios und kulturellen Einrichtungen wie dem Stadttheater und dem Museum Kloster Bentlage ebenfalls auf ihre Kosten. Der Bahnhof ist in wenigen Minuten zu erreichen und bietet regelmäßige Verbindungen nach Münster, Osnabrück und weiteren Städten. Durch die Nähe zur Bundesstraße B481 und den Autobahnen A30 und A31 sind auch Ziele in der weiteren Umgebung bequem erreichbar. Dank einer gut ausgebauten Busanbindung sind Sie auch ohne Auto flexibel unterwegs. Somit ist eine optimale Verkehrsanbindung gewährleistet.

??????? ???????: 24150031 - 48429 Rheine

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 354.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1936. 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.



???????? ??????????: 24150031 - 48429 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)