

Rheine – Rheine

Modernisierte Doppelhaushälfte in Rheine- Schotthock

????????? ??????????: 24150035



www.von-poll.com

???? ??????: 199.000 EUR • ??????????: ca. 85,55 m² • ?????????: 3 • ??????? ??: 241 m²

???????? ??????????: 24150035 - 48429 Rheine – Rheine

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

???????? ??????????: 24150035 - 48429 Rheine – Rheine

?? ??? ??????

???????? ??????????	24150035	????? ???????	199.000 EUR
????????????	ca. 85,55 m ²	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????		
?????????	3		
???????????? ??? ??????????	2	????? ??????????????	2010
??????????	1	????????? ??????????????	???????
????? ??????????????	1930	?????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 24150035 - 48429 Rheine – Rheine

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ???????????	??????	????????? ??????? ????????????	181.20 kWh/m ² a
????????????? ????????????????? ????????? ???	26.09.2034	????????????? ???????????????? ????????????	F
????? ???????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1930

???????? ?????: 24150035 - 48429 Rheine – Rheine

?? ????????



????????? ??????????: 24150035 - 48429 Rheine – Rheine

?? ?????????



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

????????? ??????????: 24150035 - 48429 Rheine – Rheine

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



???????? ??????????: 24150035 - 48429 Rheine – Rheine

?? ?????????



???????? ?????: 24150035 - 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

???????? ?????: 24150035 - 48429 Rheine – Rheine

?? ????????



????????? ??????????: 24150035 - 48429 Rheine – Rheine

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



???????? ?????: 24150035 - 48429 Rheine – 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

???????? ??????????: 24150035 - 48429 Rheine – Rheine

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

Wir freuen uns, Ihnen diese Immobilie vorstellen zu dürfen! Zum Verkauf steht ein Einfamilienhaus aus dem Jahre 1930 mit Geschichte. Mit einer Wohnfläche von ca. 85 m² und einer Grundstücksfläche von ca. 241,00 m² und bietet hier Platz für eine kleine Familie, Paare und Singles. Im Erdgeschoss empfängt Sie der Wohn- und Essbereich, der durch seine offene Gestaltung viel Licht und Raum bietet. Hier können Sie gemütliche Abende mit der Familie verbringen oder Gäste in angenehmer Atmosphäre empfangen. Angrenzend befindet sich die Küche mit ausreichend Platz zum Kochen. In der Küche haben Sie die Möglichkeit, eine Essgarnitur aufzustellen. Ein separates Gäste-WC vervollständigt das Erdgeschoss. Über den Flur gelangt man in den Garten des Anwesens. Im Dachgeschoss erwarten Sie zwei Schlafzimmer, die vielseitig nutzbar sind - ob als Rückzugsort, Kinderzimmer oder Home-Office. Das helle und moderne Bad mit Dusche bietet viel Komfort und lädt zum Entspannen ein. Im Jahr 2010 wurden einige Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. - Dämmung der Außenwände - Dämmung des Daches - Modernisierung Bad und Gäste-WC - Erneuerung der Heizungsanlage, Gas-Brennwertkessel - Austausch von zwei Fenstern - Erneuerung der Hauseingangstür - Erneuerung der Nebeneingangstür Die Immobilie verfügt außerdem über einen Teilkeller, in dem die Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner untergebracht sind. Die Heizungsanlage ist ebenfalls im Keller untergebracht. Lernen Sie die Immobilie persönlich kennen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

???????? ??????????: 24150035 - 48429 Rheine – Rheine

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

Gebäudeausstattung:

- Massives zweischaliges Kalksandsteinmauerwerk
- Fassade mit rotem Klinker versehen
- Holzbalkendecke im Erdgeschoss
- Massive Stahlbetondecken im Keller
- Walmdachkonstruktion mit Betondachsteinen und Schindeln
- Rinnen und Fallrohre aus Zink
- Holztreppe zum Dachgeschoss
- Metalltreppe in den Keller
- Teilkeller

Sanitär-/ Elektro- und Heizungstechnik:

- Gasbrennwertanlage, Bj. 2010 als Zentralheizungssystem
- Heizkörper im gesamten Wohnhaus
- Klimaanlage im Dachgeschoss
- SAT-Anlage
- Badezimmer Bj. 2010 voll gefliest mit Dusche
- Gäste-WC Bj. 2010

Fenster, Türen und Innenausstattung:

- Kunststofffenster mit Doppelverglasung
- Austausch von zwei Fenstern 2010
- Manuelle Rollläden im Erdgeschoss
- Neuwertige, moderne Haustüranlage, Bj. 2010
- Neuwertige, moderne Nebeneingangstür in den Garten, Bj. 2010
- Weiße Holztüren
- Bodenbeläge: Fliesen, Echtholzboden
- Einbauküche im einfachen Standard mit allen notwendigen E-Geräten, Bj. 2010

Stellplätze und Gartenanlage:

- Seitlicher Zugang in den Garten
- Terrasse ca. 35 m² gepflastert
- Eingefriedeter Hintergarten
- Gartenhaus aus Holz mit überdachtem Freisitz
- Geräteschuppen

???????? ?????: 24150035 - 48429 Rheine – Rheine

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

Herzlich Willkommen in Rheine! Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen aber sehr guten Lage im Rheiner Stadtteil Schotthock. Bildungseinrichtungen, u.a. Kindergärten und Schulen sind in wenigen Minuten mit dem Fahrrad oder dem Auto erreicht. Ebenso befinden sich Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, wie Lidl oder Aldi, fußläufig zur Immobilie. Ein weiterer Pluspunkt ist die schnelle Anbindung an ein Ärztezentrum oder an zahlreiche Apotheken, die ebenfalls in wenigen Minuten mit dem Auto erreicht sind. Für die Nutzung der öffentlichen Verkehrsmittel befindet sich eine Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe zur Immobilie, wo die Buslinie C1 und C2 Sie zum Bustreff in der Innenstadt bringt. Von hier aus können Sie mit dem Bus in alle Stadtteile, aus Rheine herausfahren oder direkt zum Fernbahnhof der Stadt gelangen. Die Autobahnen A30 und A31 erreichen Sie von der Immobilie in ca. 5 bis 10 Minuten Fahrzeit. Rheine selbst 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. Die gute Verkehrsanbindung, sowohl im Schienen als auch dem normalen Autoverkehr, bilden einen weiteren Grund für einen Ortswechsel in die schöne Emsstadt. Es lohnt sich in Rheine seinen Lebensmittelpunkt festzusetzen.

???????? ??????????: 24150035 - 48429 Rheine – Rheine

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 181.20 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1930. 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.

???????? ??????????: 24150035 - 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