

Rheine – Rheine

Modern, großzügig, hochwertig - Exklusives Einfamilienhaus in Rheine-Gellendorf

????????? ??????????: 25150001



???? ??????: 730.000 EUR • ??????????: ca. 165,13 m² • ?????????: 5.5 • ??????? ??: 800 m²

???????? ??????????: 25150001 - 48432 Rheine – Rheine

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

???????? ??????????: 25150001 - 48432 Rheine – Rheine

?? ??? ??????

???????? ??????????	25150001	????? ???????	730.000 EUR
????????????	ca. 165,13 m ²	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????????	????????????????
?????????	5.5	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????????? ??? ????????????	4.5	?????????	?????????
????????????	2	????????????????	????????????
????? ??????????????	2017	????????????????	ca. 55 m ²
?????? ??????????????	2 x ????????	????????????????????????	?????????
		?????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ?????: 25150001 - 48432 Rheine – Rheine

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

?????????? ??????????	?????????? ?????????	?????????????? ??????????	BEDARF
???? ?????	ELECTRICITY	?????? ????? ??????????	17.20 kWh/m ² a
?????????? ???????????? ?????? ??	27.09.2025	????????? ???????????? ?????????	A+
???? ?????	??????????	???? ???? ?????? ?? ?? ????????? ????????????	2015

???????? ??????????: 25150001 - 48432 Rheine – Rheine

?? ?????????



www.von-poll.com



???????? ??????????: 25150001 - 48432 Rheine – Rheine

?? ?????????



???????? ?????: 25150001 - 48432 Rheine – Rheine

?? ????????



???????? ?????: 25150001 - 48432 Rheine – Rheine

?? ????????



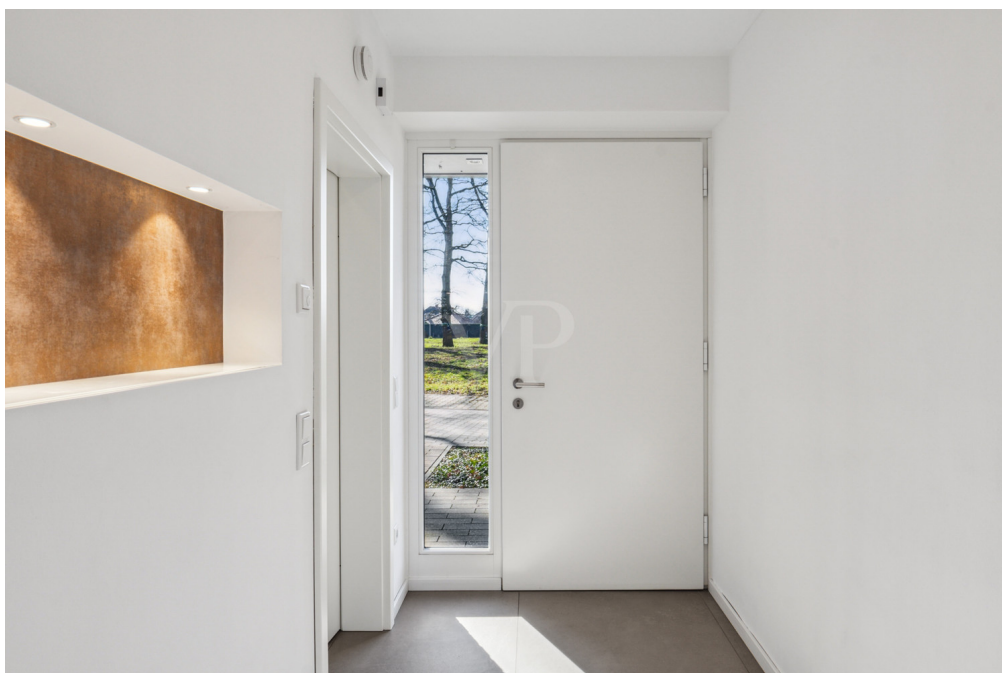
VP VON POLL
IMMOBILIEN

**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



???????? ??: 25150001 - 48432 Rheine – Rheine

?? ????????



????????? ??????????: 25150001 - 48432 Rheine – Rheine

?? ?????????



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Jetzt
Suchprofil
anlegen

???????? ??????????: 25150001 - 48432 Rheine – Rheine

?? ?????????



???????? ??: 25150001 - 48432 Rheine – Rheine

?? ????????



???????? ?????: 25150001 - 48432 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

??????? ????????: 25150001 - 48432 Rheine – Rheine

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

Willkommen in diesem hochwertig gestalteten Einfamilienhaus, das 2017 nach modernen Wohnstandards errichtet wurde und mit einer exquisiten Ausstattung überzeugt. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 165,13 m² und einem weitläufigen Grundstück von ca. 800 m² bietet diese Immobilie weit mehr als nur ein Zuhause. Die durchdachte Raumaufteilung erstreckt sich über zwei Ebenen und wird durch den ausgebauten Spitzboden ergänzt. Im Erdgeschoss bildet der offene Wohn-, Ess- und Kochbereich das Herzstück des Hauses. Große Fensterfronten durchfluten die Räume mit Tageslicht und schaffen eine einladende Atmosphäre. Ein besonderes Highlight ist die offene Galerie im Essbereich, die für noch mehr Helligkeit sorgt. Stilvolle Hängelampen setzen zusätzliche Akzente. Die Küche mit großzügiger Kochinsel ist mit intelligenten Schubladensystemen sowie hochwertigen Elektrogeräten von Miele und Siemens ausgestattet. Der Wohnbereich bietet viel Platz und kann bei Bedarf räumlich getrennt werden, um ein zusätzliches Schlafzimmer zu integrieren. Edle Parkett- und Fliesenböden unterstreichen den gehobenen Wohnstil. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein modernes Gäste-Bad mit bodengleicher Dusche sowie einen Hauswirtschaftsraum, in dem sich die Heizungsanlage, die Technik der PV-Anlage, der Netzwerkkasten sowie Stellfläche für Waschmaschine, Trockner und den Wäscheabwurf befinden. Über die offen gestaltete Treppe gelangen Sie in das Obergeschoss, das den privaten Rückzugsbereich bildet. Hier stehen drei geräumige Schlafzimmer zur Verfügung, die flexibel nutzbar sind. Das Hauptschlafzimmer verfügt über einen angrenzenden Ankleideraum mit hochwertigem Einbauschränk. Auch die beiden weiteren Zimmer bieten viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und sind bereits mit Kleiderschränken ausgestattet. Ein weiteres Highlight ist das komfortable Badezimmer mit bodengleicher Dusche, Badewanne und Doppelwaschtisch. Eine weitere Treppe, geschickt hinter einer Tür verborgen, führt in den ausgebauten Spitzboden. Dieser eignet sich ideal als Büro oder Hobbyraum. Einbauschränke in den Dachschrägen sorgen für zusätzlichen Stauraum. Die großzügige Terrasse, direkt vom Wohnbereich zugänglich, lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Ein Sonnensegel sorgt bei intensiver Sonne für angenehme Temperaturen. Das weitläufige Grundstück eröffnet zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten für Gartenliebhaber und bietet den jüngsten Bewohnern ein Klettergerüst und einen Sandkasten. Abgerundet wird das Angebot durch eine geräumige Doppelgarage mit Platz für zwei Fahrzeuge sowie zusätzlichem Stauraum. Ein Starkstromanschluss ist ebenfalls vorhanden. Zudem ermöglicht die Garage einen direkten Zugang ins Haus. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

???????? ??????????: 25150001 - 48432 Rheine – Rheine

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

Gebäudeausstattung:

- Massives, zweischaliges Mauerwerk
- Fassade mit Verblender versehen
- Dämmung im Passivhausstandard KfW 70
- glasierte Tondachziegel
- Satteldachkonstruktion
- Massive Stahlbetondecken
- Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
- Stahlbetontreppe in das OG und in den Spitzboden

Sanitär-/ Elektro- und Heizungstechnik:

- Erdwärmepumpe als Zentralheizungssystem
- Fußbodenheizung im gesamten Wohnhaus
- PV-Anlage 10 kW
- Elektrotechnik und Schaltschrank aus dem Baujahr
- Kabelanschluss vorhanden
- 2 Badezimmer in gehobener Qualität mit 60x60 cm Fliesen
- EG: Bodengleiche Dusche
- DG: Badewanne, Bodengleiche Dusche, Doppelwaschtisch
- Leitungssysteme aus dem Baujahr

Fenster, Türen und Innenausstattung:

- Kunststofffenster mit Dreifachverglasung
- elektr. Rolläden im gesamten Wohnhaus
- Raffstores im Wohnbereich
- Melaminbeschichtet und weiß lackierte Innentüren
- Bodenbeläge: Echtholzparkett, Fliesen 90x90 cm
- Deckenspots
- Wandnischen im Wohnbereich
- hochwertiger Kleiderschrank im Ankleidezimmer
- hochwertige Kleiderschränke in den Kinderzimmern
- Einbauschränke im ausgebauten Spitzboden in den Dachschrägen
- neue, hochwertige EBK mit Kochinsel und allen E-Geräten von Siemens und Miele
- Wäscheabwurfsschacht vom Badezimmer im OG in den HWR

Garage und Gartenanlage:

- Garage in massiver Bauweise mit Sektionaltor
- Zugang von der Garage in den HWR
- Starkstromanschluss in der Garage

- Grundwasserpumpe vorhanden
 - Einbauregale in der Garage
 - Gartenhäuschen für die Mülltonnen, extra Stauraum
 - großzügige Terrasse
 - Sonnensegel
 - seitlicher Zugang in den Garten
 - liebevoll angelegter Garten mit Sandkasten und Klettergerüst
- *Info: Der Energieausweis wurde 2015 erstellt, daher wurde das Baujahr 2015 angegeben. (Erstellungsjahr des Gebäudes 2017)

???????? ??????????: 25150001 - 48432 Rheine – Rheine

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

Willkommen in Rheine! Die Stadt Rheine beheimatet etwa 80.000 Einwohner und gehört zu den wohnlichsten und größten Städten im gesamten Münsterland. Das vielfältige Sport- und Freizeitangebot, gut besuchte Events wie das bekannte Straßenfest oder die tollen Shoppingmöglichkeiten beleben die Emsstadt. Die Immobilie befindet sich im Stadtteil Gellendorf, einer ruhigen Wohngegend mit guter Anbindung an das Stadtzentrum und die umliegende Infrastruktur. Die Infrastruktur in Gellendorf ist gut auf die Bedürfnisse von Familien und Berufspendlern ausgerichtet. Schulen, Kindergärten und Sportvereine befinden sich in der näheren Umgebung und sind schnell erreichbar. Für den täglichen Bedarf stehen verschiedene Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung. Darüber hinaus gibt es eine Tankstelle sowie eine Werkstatt in unmittelbarer Nähe, was eine praktische und unkomplizierte Alltagsgestaltung ermöglicht. Gellendorf zeichnet sich durch eine Mischung aus Wohnbebauung, Grünflächen und Gewerbestandorten aus. Die sehr gute Verkehrsanbindung im Schienen- und Straßenverkehr, beispielsweise nach Münster, Ibbenbüren oder Osnabrück, bildet einen weiteren Vorteil für einen Ortswechsel. Nur wenige Minuten von der Innenstadt entfernt, bietet Gellendorf eine hervorragende Anbindung an die A30 und A43, was schnelle Verbindungen nach Münster, Ibbenbüren und Osnabrück ermöglicht.

???????? ??????????: 25150001 - 48432 Rheine – Rheine

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.9.2025. Endenergiebedarf beträgt 17.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015. Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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.

???????? ??????????: 25150001 - 48432 Rheine – Rheine

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

?? ???? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Michael Knieper

Marktstraße 20 Rheine
E-Mail: rheine@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com