

Rheine / Dorenkamp – Rheine

# Charmantes Wohnen in Stadtnähe - ZFH mit Charakter

Número da propriedade: 24150001



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

PREÇO DE COMPRA: 349.000 EUR • ÁREA: ca. 175,24 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 353 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24150001 - 48431 Rheine / Dorenkamp – Rheine

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24150001 - 48431 Rheine / Dorenkamp – Rheine

## Numa vista geral

Número da propriedade	24150001	Preço de compra	349.000 EUR
Área	ca. 175,24 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa geminada
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Disponibilidade	consoante marcação de visita	Modernização / Reciclagem	2021
Quartos	6	Tipo de construção	Sólido
Quartos	4	Área útil	ca. 0 m <sup>2</sup>
Casas de banho	2	Móveis	Terraço, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Ano de construção	1911		
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre		

Número da propriedade: 24150001 - 48431 Rheine / Dorenkamp – Rheine

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	123.10 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	18.10.2032	Classificação energética	D
Aquecimento	Gás		

Número da propriedade: 24150001 - 48431 Rheine / Dorenkamp – Rheine

## O imóvel



Número da propriedade: 24150001 - 48431 Rheine / Dorenkamp – Rheine

## O imóvel



Número da propriedade: 24150001 - 48431 Rheine / Dorenkamp – Rheine

## O imóvel



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



Número da propriedade: 24150001 - 48431 Rheine / Dorenkamp – Rheine

## O imóvel





Número da propriedade: 24150001 - 48431 Rheine / Dorenkamp – Rheine

## O imóvel



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Número da propriedade: 24150001 - 48431 Rheine / Dorenkamp – Rheine

## O imóvel

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:  
+49 (0) 5971 - 79 3710  
Wir freuen uns von Ihnen zu hören.

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

Número da propriedade: 24150001 - 48431 Rheine / Dorenkamp – Rheine

## Uma primeira impressão

Sie suchen eine Immobilie mit besonderem Charme? Dieses Zweifamilienhaus verspricht Einzigartigkeit im Stil, in der Raumaufteilung sowie im Gartenbereich. Das Eigenheim wurde ursprünglich 1913 auf einem 353 m<sup>2</sup> großen Grundstück gebaut und im Laufe der Jahre stets in Stand gehalten. Zuletzt haben die aktuellen Eigentümer noch wesentliche Sanierungen beispielsweise am Dach, an der Außenfassade und Heizungsanlage durchgeführt. Da die Besitzer nur die 1. Etage zum Wohnen benötigen, vermieten sie das Dachgeschoss momentan zu einer Pauschalmitte in Höhe von 650 €. In Stadtnähe, jedoch in einer ruhig gelegenen Straße, fährt man in die Auffahrt ein und kann sein Auto vor der Tür parken. Der Hauseingangsbereich und das Treppenhaus sind großzügig geplant. Beim Betreten der 1. Einheit mit etwa 99 m<sup>2</sup> steht man zunächst im hellen und offenen Wohnzimmer. Die gemütliche Sitzecke fällt aufgrund einer kleinen Erhöhung des Bodens direkt auf. Der Kamin ist im Raum gut platziert und sorgt zusammen mit den Holzdielen für eine warme Atmosphäre. Um in die Küche zu gelangen wurde mit fünf Stufen ein sogenanntes Splitlevel geschaffen. Die Einbauschränke sind neutral in weiß gehalten und die Küche ist mit Elektrogeräten von Siemens ausgestattet. Hier kann man wunderbar mit der Familie am Esstisch sitzen. Der angrenzende 21 m<sup>2</sup> große Wintergarten wurde 2019 in die Aufenthaltsbereiche integriert. Zwei Schlafräume und ein Bad mit Dusche komplementieren das Raumangebot auf dieser Etage. Über die massive Holzterrasse gelangen Sie in das Dachgeschoss wo sich ebenfalls auf zwei verschiedenen Ebenen vier Zimmer verteilen. Im Wohn- und Essbereich wurden die Holzbalken gut erhalten und erzeugen ebenso einen charmanten Wohncharakter. Das Schlafzimmer, ein Büro und Bad mit Wanne ergänzen die gut vermietbare Fläche von ca. 76 m<sup>2</sup>. Der Teilkeller verfügt über zwei Abstellräume sowie einen Raum wo die Heizungsanlage und die Waschmaschinen untergebracht sind. Der Außenzugang führt in den Wintergarten, wo Sie jederzeit einen herrlichen Blick auf den außergewöhnlichen Garten genießen können. Freuen Sie sich auf gesellige Feierlichkeiten mit Familie und Freunden oder einfach auf einen entspannten Nachmittag. Die zwei Palmen und der angelegte Teich laden zu jeder Jahreszeit zum Verweilen ein. Im Frühjahr wird dieser von blühenden Hortensien und anderen schönen Pflanzen umrahmt. Ein Gartenhäuschen und ein Schuppen für diverse Nutzungsmöglichkeiten runden das Angebot dieser familienfreundlichen Immobilie ab. Überzeugen Sie sich bei der nächsten Besichtigung selbst von dem Charme und dem Potential. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Wir freuen uns auf Ihren Kontakt.

Número da propriedade: 24150001 - 48431 Rheine / Dorenkamp – Rheine

## Detalhes do equipamento

### Gebäudeausstattung:

- Satteldachkonstruktion
- massives Mauerwerk mit WDVS Fassade
- Tondachziegel
- zweifach verglaste Kunststofffenster
- Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech

### Innenausstattung:

- großzügige Wohnbereiche mit Splitlevel
- Kamin im EG
- Holztüren
- Bodenbeläge: Fliesen, Parkett, Laminat und Kork
- schöne Holztreppe im Hausflur
- Einbauküche mit Essgruppe
- Bad im EG mit Wanne, Dusche und zwei Waschbecken ausgestattet
- Bad im OG mit Wanne und Dusche ausgestattet

### Technik:

- Zentralheizung, Gasbrennwertanlage aus dem Jahre 2000
- Kabelanschluss

### Gartenbereich:

- sehr gepflegter Garten mit Grünfläche, Terrasse und Teich
- Wintergarten
- zwei Gartenhütten

### Stellplätze:

- ein Stellplatz

### Modernisierungsliste:

2021 - Warmwasserboiler ausgetauscht

2000 - WDVS, Heizungsanlage

1998 - Dacherneuerung (Dachstuhl, Pfannen & Dämmung), Außentüren ausgetauscht, Innenwände verstärkt, Malerarbeiten, Zwischendecke Wohnzimmer isoliert, Bäder modernisiert

1997- Fenster

Número da propriedade: 24150001 - 48431 Rheine / Dorenkamp – Rheine

## Tudo sobre a localização

Herzlich Willkommen in Rheine! Die Immobilie befindet sich in Dorenkamp in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt. Der Stadtteil gilt als einer der gefragtesten Wohnlagen in der westfälischen Stadt und hat eine ideale Anbindung an die Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Bildungseinrichtungen sowie der medizinischen Versorgung. Die Ems-Galerie eignet sich beispielsweise wunderbar für einen Shoppingnachmittag, zahlreiche Restaurants und Cafés sorgen ebenfalls für eine hohe Lebensqualität. Der nahegelegene Waldhügel sowie die Hünenborg laden zu einem Spaziergang ein. Auch viele Sportclubs wie der FC Eintracht Rheine oder Tennisvereine sind hier entstanden. Die Anbindung an den Haupt- und Busbahnhof in Rheine ist hervorragend. In wenigen Gehminuten erreichen Sie alle Anschlussmöglichkeiten an den Nah- und Fernverkehr. Außerdem gelangen Sie mit dem PKW zeitnah auf die Autobahn.

Número da propriedade: 24150001 - 48431 Rheine / Dorenkamp – Rheine

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.10.2032.  
Endenergiebedarf beträgt 123.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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. 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.

Número da propriedade: 24150001 - 48431 Rheine / Dorenkamp – Rheine

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Michael Knieper

---

Marktstraße 20 Rheine  
E-Mail: [rheine@von-poll.com](mailto:rheine@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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