

Rheine – Rheine

# Selbstnutzung, Vermietung oder Beides? Großzügiges ZFH mit Souterrain in Rheine

Número da propriedade: 24159008



PREÇO DE COMPRA: 298.000 EUR • ÁREA: ca. 169,22 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 7 • ÁREA DO TERRENO: 265 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24159008 - 48429 Rheine – 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: 24159008 - 48429 Rheine – Rheine

## Numa vista geral

Número da propriedade	24159008	Preço de compra	298.000 EUR
Área	ca. 169,22 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Forma do telhado	Telhado de sela	Modernização / Reciclagem	2024
Quartos	7	Tipo de construção	Sólido
Quartos	6	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado
Casas de banho	2		
Ano de construção	1990		
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem		

Número da propriedade: 24159008 - 48429 Rheine – Rheine

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	92.61 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	29.10.2034	Classificação energética	C
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1990

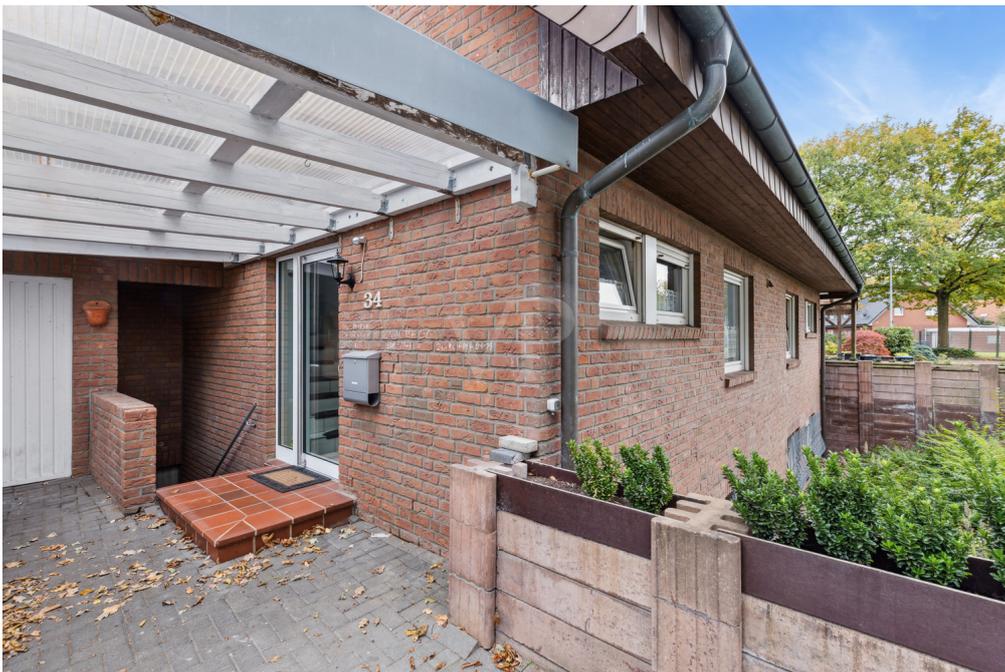
Número da propriedade: 24159008 - 48429 Rheine – Rheine

## O imóvel



Número da propriedade: 24159008 - 48429 Rheine – Rheine

## O imóvel



Número da propriedade: 24159008 - 48429 Rheine – Rheine

## O imóvel



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

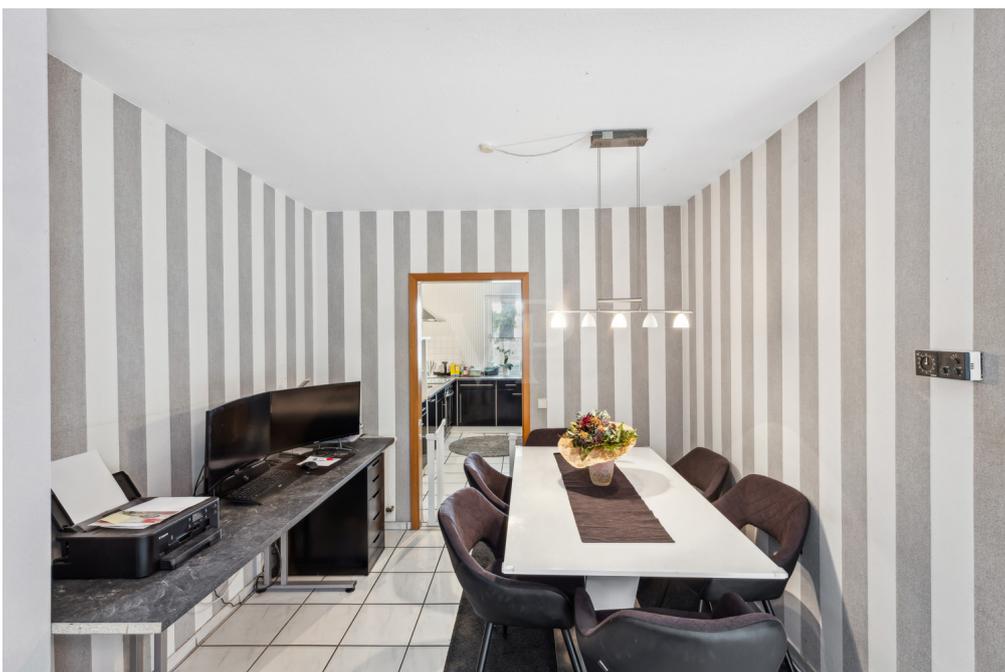
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

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: 24159008 - 48429 Rheine – Rheine

## O imóvel



Número da propriedade: 24159008 - 48429 Rheine – Rheine

## O imóvel



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

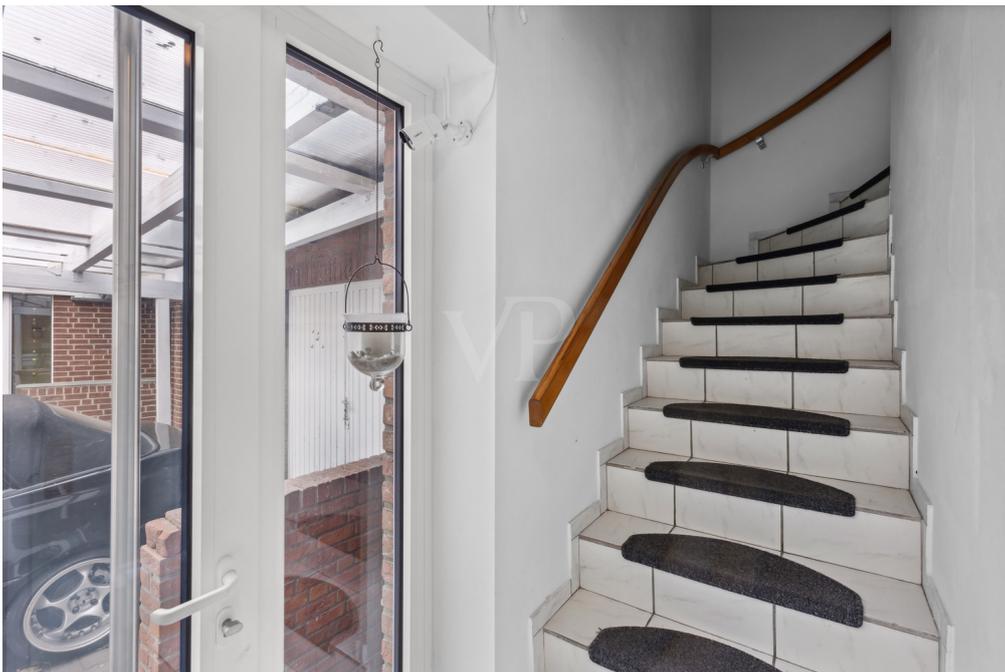
*Jetzt*  
Suchprofil  
anlegen

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

The graphic shows a smartphone in the foreground displaying a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen". Behind it are a tablet and a desktop monitor, both displaying the Von Poll Immobilien website interface. The background is a dark blue gradient.

Número da propriedade: 24159008 - 48429 Rheine – Rheine

## O imóvel



Número da propriedade: 24159008 - 48429 Rheine – Rheine

## O imóvel



Número da propriedade: 24159008 - 48429 Rheine – Rheine

## Uma primeira impressão

Diese interessante Immobilie eröffnet Ihnen aufgrund der Großzügigkeit verschiedene Nutzungsmöglichkeiten. Genießen Sie entweder die komfortable Wohnfläche von ca. 170 m<sup>2</sup> mit Ihrer Familie oder vermieten Sie eine oder gleich beide Einheiten. Das Gebäude wurde bereits 1990 mit dieser flexiblen Variante als Zweifamilienhaus geplant, da der vorhandene Souterrain in den Wohnraum integriert ist. Hier könnte man auch prima einen separaten Arbeitsbereich mit zwei Büros unterbringen. Auf vier Ebenen stehen Ihnen insofern zwei komplett autarke Einheiten zur Verfügung. Der Hauseingang ist mit einem Carport geschützt. Ein zweites Auto kann aber auch in der Einzelgarage unter gestellt werden. Im Erdgeschoss finden Sie einen großen Wohn- und Essbereich vor. Ein bodentiefes Fenster ermöglicht den Zugang auf die Terrasse und den Garten. Die Küche liegt angrenzend zum Esszimmer. Ein Gäste- WC ist ebenfalls vorhanden. Im Untergeschoss gelangen Sie zu dem Bad und zwei Zimmern. Aufgrund der guten Tageslichtbeleuchtung können die Räumlichkeiten gut als Büros oder Schlafzimmer genutzt werden. Eine der beiden Heizungsanlagen ist im Teilkeller unter gebracht und zwei Lagerräume für jeweils eine Einheit. Im Dachgeschoss verteilen sich zwei weitere Schlafräume, eine mögliche Küche und ein Bad- ideal falls eine 2. Partei einzieht. Der Spitzboden ist über eine feste Treppe zugänglich und überrascht mit einem schönen Galeriezimmer. Der Außenbereich mit seinen ca. 265 m<sup>2</sup> ist eingefriedet und man kann wunderbar große Spielgeräte für Kinder aufbauen oder sich entspannt der Gartenarbeit widmen. Außerdem ist die Garage auch von hier aus zugänglich. Freuen Sie sich auf eine außergewöhnliche Grundrissgestaltung, das Potential und die Wohnoptionen, die dieses Eigenheim bietet. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Wir freuen uns auf Ihren Kontakt.

Número da propriedade: 24159008 - 48429 Rheine – Rheine

## Detalhes do equipamento

### Gebäudeausstattung:

- massives, zweischaliges Kalksandsteinmauerwerk
- Fassade mit rotem Verblender versehen
- massive Stahlbetondecken im Keller, Erd- und Dachgeschoss
- Satteldachkonstruktion mit Betondachsteinen und Schindeln
- Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
- Treppenhaus mit Fliesen ausgestattet
- Südterrainbereich/ Untergeschoss ist in den Wohnbereich integriert

### Sanitär-/ Elektro- und Heizungstechnik:

- 2 Gasbrennwertanlagen, Zentralheizungssystem 1x Bj. 2020
- Radiatoren-Heizkörper
- Elektrotechnik und Schaltschrank für jede Einheit separat
- Glasfaseranschluss vorhanden
- Kabelanschluss möglich
- je Wohneinheit 1 Bad mit Dusche und Badewanne
- Gäste-WC im EG vorhanden

### Fenster, Türen und Innenausstattung:

- Kunststofffenster mit Doppelverglasung
- manuelle Rollläden
- neuwertige, Haustüranlage, Bj. 2024
- Bodenbeläge: Fliesen, Laminat

### Stellplätze und Gartenanlage:

- Einzelgarage mit extra Zugang in den Garten
- zwei weitere Freiplätze/ Stellplätze
- eingefriedeter und gepflegter Garten mit Terrassenbereich, Grünflächen und Beete

Número da propriedade: 24159008 - 48429 Rheine – Rheine

## Tudo sobre a localização

Das Zweifamilienhaus befindet sich im Stadtteil Rheine-Schotthock. Bildungseinrichtungen, u.a. Kindergärten und Schulen, sind in wenigen Minuten zu Fuß oder bequem mit dem Fahrrad zu erreichen. Ebenso kann man zu den Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, wie Edeka oder Lidl laufen. Ein weiterer Pluspunkt ist die nahegelegene Bushaltestelle. In wenigen Minuten gelangen Sie so in die schöne Innenstadt oder zu dem Bahnhof von Rheine. Die Autobahnen A30 und A31 sind etwa ca. 5 Minuten Fahrzeit entfernt. Die Stadt Rheine selbst hat etwa 77.000 Einwohner und gehört zu den wohnlichsten und größten Städten im gesamten Münsterland. Die zahlreichen Sport- und Freizeitangebote wie der Besuch des Naturzoos, Rheiner Kirmes, die hohe Vielfalt an Einkaufs- und Gastronomiemöglichkeiten sowie die ideale Verkehrsanbindung nach Münster, Steinfurt, Osnabrück bilden überzeugende Gründe für einen Ortswechsel in die schöne Emsstadt.

Número da propriedade: 24159008 - 48429 Rheine – Rheine

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.10.2034. Endenergieverbrauch beträgt 92.61 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 24159008 - 48429 Rheine – 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)