

Rheine

# Gepflegte Doppelhaushälfte - modernisiert und bezugsfertig!

Objektnummer: 24150022



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

KAUFPREIS: 255.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 130,08 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 482 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24150022 - 48429 Rheine

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24150022 - 48429 Rheine

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 24150022                  |
| Wohnfläche   | ca. 130,08 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 5                         |
| Schlafzimmer | 3                         |
| Badezimmer   | 1                         |
| Baujahr      | 1938                      |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 255.000 EUR                                                               |
| Haus                       | Doppelhaushälfte                                                          |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2021                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon             |

Objektnummer: 24150022 - 48429 Rheine

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 201.10 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 11.06.2034     | Energie-Effizienzklasse     | G              |
| Befeuierung                | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1938           |

Objektnummer: 24150022 - 48429 Rheine

## Die Immobilie



Objektnummer: 24150022 - 48429 Rheine

## Die Immobilie



Objektnummer: 24150022 - 48429 Rheine

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Objektnummer: 24150022 - 48429 Rheine

## Die Immobilie



Objektnummer: 24150022 - 48429 Rheine

## Die Immobilie



**Erfahren Sie hier  
den Wert  
Ihrer Immobilie.**

**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)



Objektnummer: 24150022 - 48429 Rheine

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

Objektnummer: 24150022 - 48429 Rheine

## Ein erster Eindruck

Wir freuen uns Ihnen diese Doppelhaushälfte in Rheine Eschendorf vorstellen zu dürfen - Eine interessante Immobilie besonders für Sie als Familie oder auch für Paare, die auf der Suche nach einem gepflegten Haus mit ausreichend Platz in einer ruhigen Gegend sind.

Die Immobilie verfügt über eine Wohnfläche von ca. 130,08 m<sup>2</sup>, einer Grundstücksfläche von ca. 482,00 m<sup>2</sup> und insgesamt 5 Zimmer. Die Immobilie wurde im Jahr 1938 erbaut und im Jahr 1969 angebaut.

Die Räume erstrecken sich über das Erdgeschoss und dem Dachgeschoss und bieten somit ausreichend Platz für eine individuelle Gestaltung. Im Erdgeschoss befindet sich der Wohnbereich, welcher eine gemütliche Atmosphäre zum Entspannen und Genießen bietet. Ein Highlight an dem Wohnbereich ist der Zugang auf die Terrasse der Immobilie, die Platz für gemütliche Stunden im Freien bietet. Die Küche und das Esszimmer ist separat vom Wohnbereich abgetrennt. Die Küche ist mit einer ansprechenden Küchenzeile ausgestattet und verfügt über alle notwendigen elektronischen Geräte. Das Vollbad befindet sich ebenfalls im Erdgeschoss und wurde im Jahr 2019 renoviert und optisch attraktiv gestaltet. Zusätzlich gibt es ein Gäste-WC und ein Schlafzimmer im Erdgeschoss.

Das Dachgeschoss der Immobilie beherbergt zwei Schlafzimmer sowie ein weiteres WC. Die Schlafzimmer bieten genügend Platz für eine individuelle Gestaltung. Durch Einbauschränke in einem der Schlafzimmer wird hier eine Stauraummöglichkeit geboten.

Um Ihren PKW oder auch einen Anhänger zu parken, verfügen Sie über einen Freiplatz und eine Garage. Von der Garage aus haben Sie die Möglichkeit in den Garten zu gelangen.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Kontaktieren Sie uns gern für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 24150022 - 48429 Rheine

## Ausstattung und Details

### Gebäudeausstattung:

- Massives, zweischaliges Kalksandsteinmauerwerk
- Fassade mit rotem Verblender versehen
- Massive Stahlbetondecken im Anbau
- Holzbalkendecke im Haupthaus
- Satteldachkonstruktion mit Tondachziegeln
- Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
- Massive Holzterasse vom EG ins DG
- Teilkeller mit Zugang zum Heizungssystem

### Sanitär-/ Elektro- und Heizungstechnik:

- Gasbrennwertanlage, Bj. 2021 als Zentralheizungssystem
- Heißwasserboiler, Bj. 2024
- Radiatoren-Heizkörper im gesamten Wohnhaus
- Elektrotechnik und Schaltschrank Bj. 1969
- SAT-Anlage
- Bad im EG renoviert, Bj. 2019

### Gäste-WC vorhanden im EG und DG

### Fenster, Türen und Innenausstattung:

- Kunststofffenster mit Doppelverglasung
- Manuelle Rollläden im gesamten Wohnhaus, Elektrische Rollläden im Schlafzimmer II
- Haustüranlage, Bj. 2005
- Bodenbeläge: PVC, Fliesen, Parkett, Teppichboden

### Stellplätze und Gartenanlage:

- Einzelgarage mit elektrischem Tor, Bj. 2005
- Hofeinfahrt gepflastert
- Liebevoll angelegter Vorgarten
- Pflegeleichter, eingefriedeter Hintergarten
- Terrasse überdacht und gefliest
- Geräteschuppen

Objektnummer: 24150022 - 48429 Rheine

## Alles zum Standort

Herzlich Willkommen in Rheine!

Die Immobilie befindet sich in einer sehr guten Lage im Rheiner Stadtteil Eschendorf. Die Umgebung ist geprägt von Doppelhaushälften. Bildungseinrichtungen, u.a. Kindergärten und Schulen, sind in wenigen Minuten mit dem Fahrrad oder mit dem Auto erreicht. Ebenso befinden sich Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, wie die Einzelhandelskette Rewe, fußläufig zur Immobilie. Ein weiterer Pluspunkt ist die schnelle Anbindung an ein Ärztezentrum und an Apotheken, die ebenfalls in wenigen Minuten mit dem Auto oder dem Fahrrad erreicht sind.

Für die Nutzung der öffentlichen Verkehrsmittel befindet sich eine Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe zur Immobilie, wo die Buslinien C3 und C4 Sie zum Busbahnhof in der Innenstadt bringt. Von hier aus können Sie mit dem Bus in alle Stadtteile oder aus der Stadt Rheine herausfahren oder direkt zum Fernbahnhof der Stadt Rheine gelangen. Die Autobahnen A30 und A31 erreichen Sie von der Immobilie in ca. 5 bis 10 Minuten Fahrzeit.

Die Stadt Rheine 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. Es lohnt sich in Rheine seinen Lebensmittelpunkt festzusetzen. Die extrem gute Verkehrsanbindung sowohl im Schienen als auch dem normalen Autoverkehr bilden einen weiteren Grund für einen Ortswechsel in die schöne Emsstadt.

Objektnummer: 24150022 - 48429 Rheine

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 11.6.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 201.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1938.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Objektnummer: 24150022 - 48429 Rheine

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Michael Knieper

---

Marktstraße 20, 48431 Rheine

Tel.: +49 5971 - 79 371 0

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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