

Rheine

Zentral, modern und bezugsfertig! Schöne 2,5 Zimmer Wohnung in Innenstadtlage

Objektnummer: 25150012_BE1



www.von-poll.com

MIETPREIS: 680 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 78 m² • ZIMMER: 2.5

Objektnummer: 25150012_BE1 - 48431 Rheine

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25150012_BE1 - 48431 Rheine

Auf einen Blick

Objektnummer	25150012_BE1
Wohnfläche	ca. 78 m²
Etage	1
Zimmer	2.5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1902

Mietpreis	680 EUR
Nebenkosten	160 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche

Objektnummer: 25150012_BE1 - 48431 Rheine

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	115.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	27.09.2032	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1992

Objektnummer: 25150012_BE1 - 48431 Rheine

Die Immobilie



Objektnummer: 25150012_BE1 - 48431 Rheine

Die Immobilie





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

Objektnummer: 25150012_BE1 - 48431 Rheine

Die Immobilie



Objektnummer: 25150012_BE1 - 48431 Rheine

Die Immobilie



Objektnummer: 25150012_BE1 - 48431 Rheine

Die Immobilie



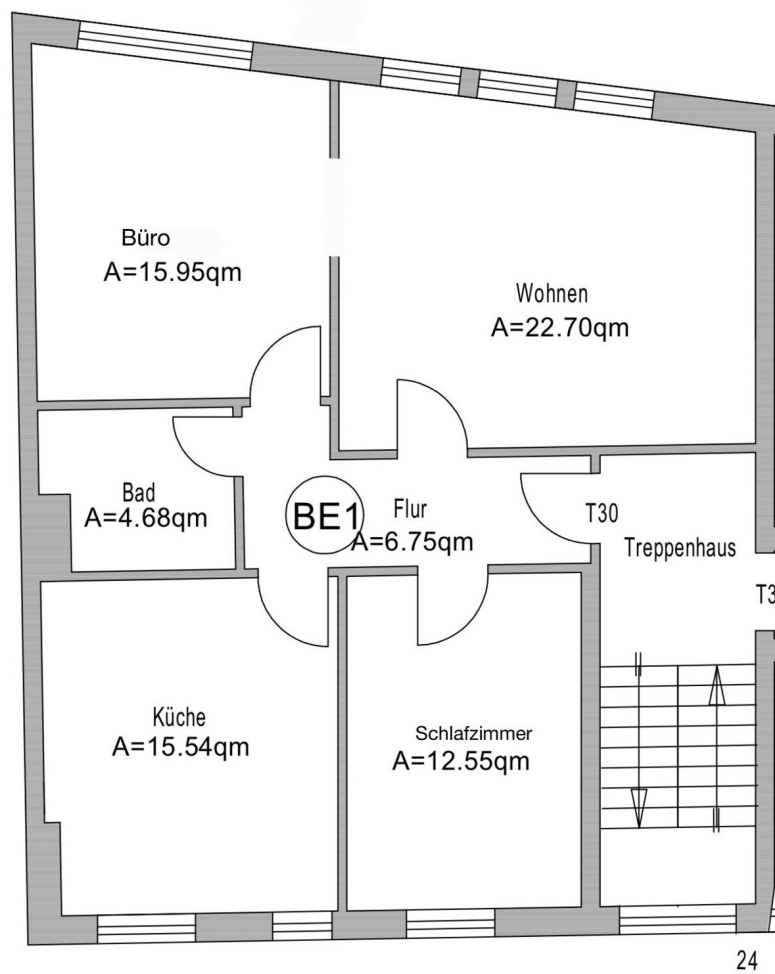
Ihre Immobilienspezialisten in Rheine und Ibbenbüren

T.: 05971 - 79 371 0 | rheine@von-poll.com
T.: 05971 - 79 371 20 | ibbenbueren@von-poll.com

www.von-poll.com/rheine

Objektnummer: 25150012_BE1 - 48431 Rheine

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25150012_BE1 - 48431 Rheine

Ein erster Eindruck

Freuen Sie sich auf eine helle sowie offen gestaltete 2,5-Zimmer-Wohnung im Herzen der schönen Innenstadt von Rheine. Direkt in der Einkaufsmeile gelegen beeindruckt das Gebäude mit einem sanierten Altbaucharme.

Die Wohnung befindet sich im 1. OG und bietet noch eigene Gestaltungsmöglichkeiten. Über den langen Flur gelangt man zur rechten Hand in einen großen Wohn- und Essbereich. Diesen könnte man auf Wunsch mit Schiebetürelementen trennen und somit ein weiteres Schlafzimmer oder Büro generieren. Weitere Highlights sind die neuwertige Einbauküche, der frisch verlegte Vinylboden als auch das modernisierte Bad mit Dusche. Ein zusätzlicher Raum ergänzt die Wohnfläche von etwa 78 m². Die hohen Decken und die großen Fensterflächen mit Schallschutz werden Sie begeistern. Ein Kellerraum steht ebenfalls zur Verfügung. Überzeugen Sie sich bei der nächsten Besichtigung selbst von dem Altbauflair!

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Wir freuen uns auf Ihren Kontakt.

Objektnummer: 25150012_BE1 - 48431 Rheine

Alles zum Standort

Herzlich Willkommen im Herzen von Rheine!

Die Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten Stadtlagen von Rheine und kann hier insbesondere mit der Nähe zur Ems punkten. Die Umgebung ist bekannt für viele Altbauvillen und individuelle Baustile. Bildungseinrichtungen, u.a. Kindergärten und Schulen, sind in wenigen Minuten mit dem Fahrrad oder Auto erreicht.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, wie beispielsweise der Supermarkt K & K oder Müller sind fußläufig 4-10 Minuten entfernt. Ein weiterer Vorteil ist die schnelle Anbindung an Ärztezentren und Apotheken, zur Bushaltestelle läuft man nur wenige Minuten. Die nahegelegene Stadthalle, das Frei- und Hallenbad oder die Eissporthalle bieten tolle Möglichkeiten für erlebnisreiche Freizeitaktivitäten.

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 vielfältige Sport- und Freizeitangebot, die gut besuchten Events wie z. B. der Rheiner Kirmes oder die tollen Einkaufsmöglichkeiten wie zum Beispiel in der Emsgalerie. Es lohnt sich in Rheine seinen Lebensmittelpunkt festzusetzen. Die ideale Verkehrsanbindung sowohl im Schienen- als auch dem normalen Autoverkehr bilden einen weiteren Grund für einen Ortswechsel in die schöne Emsstadt.

Objektnummer: 25150012_BE1 - 48431 Rheine

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 27.9.2032.
Endenergieverbrauch beträgt 115.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

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: 25150012_BE1 - 48431 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com