

Rheine

# Einziehen und Wohlfühlen - Frisch renovierte Eigentumswohnung!

????????? ??????????: 25150023

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)???? ??????: 249.990 EUR • ??????????: ca. 75,17 m<sup>2</sup> • ??????: 3

??????? ?????????: 25150023 - 48429 Rheine

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

???????? ?????????: 25150023 - 48429 Rheine

?? ??? ??????

|                    |                          |                    |                       |
|--------------------|--------------------------|--------------------|-----------------------|
| ???????? ????????? | 25150023                 | ????? ??????       | 249.990 EUR           |
| ???????????        | ca. 75,17 m <sup>2</sup> | ???????????        | ???????               |
| ???????            | 1                        | ???????????        | Käuferprovision       |
| ???????            | 3                        |                    | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ?????????? ???     | 2                        |                    | MwSt.) des            |
| ??????????         |                          |                    | beurkundeten          |
| ??????????         | 1                        |                    | Kaufpreises           |
| ???? ????????????  | 1994                     | ????? ???????????? | 2025                  |
| ????? ???????????? | 1 x ????????????         | ?????????          | ???????               |
|                    | ????? ????????????       | ???????????        |                       |
|                    |                          | ???????            | ?????, ??????????     |

??????? ???????? : 25150023 - 48429 Rheine

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

|                                                    |                      |                                                                              |                |
|----------------------------------------------------|----------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                           | ????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                              | VERBRAUCH      |
| ????? ???????????                                  | ?????                | ??????<br>?????????????<br>?????????????                                     | 110.50 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 10.02.2032           | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                   | D              |
| ????? ???????????                                  | ?????                | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1994           |

???????? ?????????: 25150023 - 48429 Rheine

?? ????????



???????? ??: 25150023 - 48429 Rheine

?? ???????





**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

???????? ??: 25150023 - 48429 Rheine

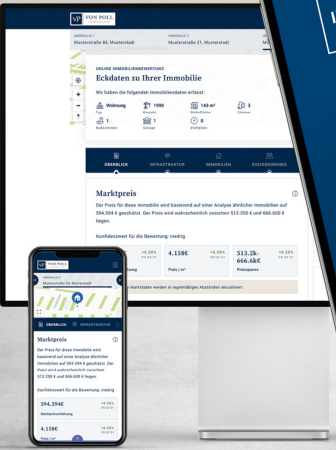
?? ???????



???????? ??: 25150023 - 48429 Rheine

?? ???????





**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)

??????? ???????? : 25150023 - 48429 Rheine

?? ????????



???????? ?????: 25150023 - 48429 Rheine

?? ???????



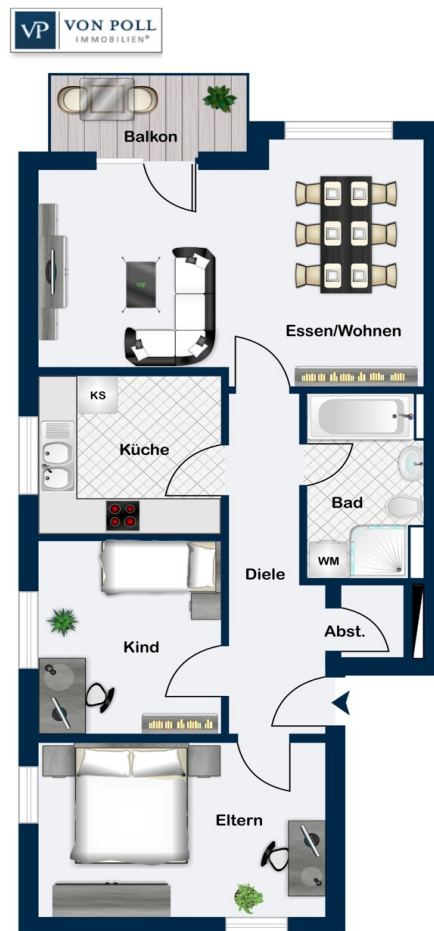
Ihre Immobilienspezialisten in Rheine und Ibbenbüren

T.: 05971 - 79 371 0 | [rheine@von-poll.com](mailto:rheine@von-poll.com)  
T.: 05971 - 79 371 20 | [ibbenbueren@von-poll.com](mailto:ibbenbueren@von-poll.com)

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

??????? ???????: 25150023 - 48429 Rheine

???????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ?????? ???? ?????? ??? ??? ??????, ??? ??  
???? ???, ??? ?????? ?? ?????? ??? ?????? ??? ??????.

??????? ?????????: 25150023 - 48429 Rheine

## ??? ?????? ?????????

Frisch renovierte 3-Zimmer-Wohnung – Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Willkommen in Ihrer neuen, frisch renovierten und modernen Wohnung mit brandneuer Heizungsanlage. Die rundum renovierte 3-Zimmer-Wohnung aus dem Jahr 1994 bietet auf ca. 75 m<sup>2</sup> alles, was Singles, Paare oder kleine Familien für ein glückliches Zuhause benötigen. Hier stimmt einfach alles: Raumaufteilung, Komfort und Wohnatmosphäre.

Schon beim Betreten der Wohnung spüren Sie das Besondere: Ein heller, einladender Flur eröffnet den Blick in alle Räume. Neue Bodenbeläge, frisch gestrichene Wände, perfekt eingestellte Fenster mit neuen Fensterbänken sowie eine modernisierte Elektroinstallation schaffen eine Atmosphäre, in der Sie sich sofort wohlfühlen werden.

Das lichtdurchflutete Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Stellen Sie sich vor, wie das Sonnenlicht durch die großen Fenster fällt, während Sie auf dem Sofa entspannen oder den Abend am Esstisch verbringen. Das schafft ein sehr wohnliches Gefühl. Die separate Küche können Sie nach Ihren Wünschen einrichten und persönliche Akzente setzen.

Auch das Badezimmer wurde modernisiert und aufgewertet: Eine neue Badewanne, stilvolle Armaturen und geschmackvolle Details machen es zu einem Ort der Entspannung. Die zwei Schlafzimmer bieten Flexibilität: Das große Zimmer kann als Elternschlafzimmer genutzt werden, das zweite Zimmer kann flexibel als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Home-Office genutzt werden – perfekt für jede Lebensphase.

Auf dem Balkon können Sie die Sonne genießen oder entspannt in den Tag starten. Zusätzlicher Stauraum im Keller sowie ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum runden das durchdachte Konzept ab. Die neue Zentralheizung sorgt in allen Räumen für behagliche Wärme – Wohlfühlen garantiert!

Ihre Vorteile auf einen Blick:

- Komplett renoviert: Bodenbeläge, Malerarbeiten, Fensterbänke, Elektroinstallation, Abdeckungen und neuer Heizungsanlage 2025.
- Modernisiertes Badezimmer und Balkon
- Helles Wohnzimmer mit offener Essbereichsgestaltung
- Zwei flexibel nutzbare Schlafzimmer
- Kellerraum + gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum

- Sofort bezugsfertig – nichts tun, einfach einziehen

Diese Wohnung ist ein echtes Rundum-Sorglos-Paket für alle, die ein modernes und komfortables Zuhause suchen: Sie ist frisch renoviert, bezugsfertig und bereit, von Ihnen eingerichtet zu werden. Zögern Sie nicht, sondern vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und sichern Sie sich Ihr neues Zuhause!

??????? ?????????: 25150023 - 48429 Rheine

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

Gebäudeausstattung:

- Außenwände: Kalksandstein-Mauerwerk aus 17cm Kalksandstein, 60mm Kerndämmung, 20mm Luftschicht und 11,5 cm Verblendschale
- Fassade mit rotem Klinkerstein versehen
- Massive Stahlbetondecken im KG, EG, OG
- Satteldachkonstruktion
- Dachdeckung: Betondachsteine
- Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
- Stahlbetontreppe
- Vollkeller mit eigenem Kellerraum

Sanitär-/ Elektro- und Heizungstechnik:

- Befeuerung: Gas-Brennwerttherme, Bj. 2025
- Heizungsart: Zentralheizung
- Flachheizkörper in den Wohnräumen
- Wandheizkörper im Bad
- Badezimmer renoviert, Bj. 2025

Fenster, Türen und Innenausstattung:

- Haustüranlage aus Kunststoff, Bj. 1994
- Gegensprechanlage vorhanden
- Kunststofffenster mit Doppelverglasung, Bj. 1994
- Manuelle Rollläden
- Bodenbeläge: Fliesen, Parket, Vinylboden

Sonstige Ausstattung:

- Freiplatz für 1 PKW
- Balkon mit neuer Balkonabdichtung

??????? ?????????: 25150023 - 48429 Rheine

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

Dieser Standort bietet jungen Paaren, Singles und Familien das ideale Umfeld. Hier treffen moderne Neubauten in einer grünen und ruhigen Umgebung auf urbanen Komfort. Spielplätze, Parks und Sportanlagen sind nur wenige Minuten entfernt und bieten aktive Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Haustür.

Auch die Infrastruktur kann sich sehen lassen: Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen sind bequem zu Fuß erreichbar, Hausärzte und Apotheken in kurzer Zeit. Ein vielfältiges Freizeit- und Kulturangebot mit Kinos, Musikpavillons und Cafés macht den Alltag abwechslungsreich und lebendig.

Die Verkehrsanbindung ist erstklassig. Busstationen in der Nähe sorgen für schnelle Wege innerhalb der Stadt. Der Fernbahnhof Rheine bietet direkte Zugverbindungen in alle Richtungen und der Flughafen Münster-Osnabrück ist in weniger als 30 Minuten erreichbar. Die Großstädte Münster (ca. 40 Minuten) und Osnabrück (ca. 35 Minuten) sind ebenfalls bequem zu erreichen – ideal für Pendler und alle, die das urbane Leben schätzen.

Rheine selbst verbindet Ruhe, Sicherheit und grüne Lebensqualität mit moderner Infrastruktur und exzellenter Erreichbarkeit. Hier können Kinder unbeschwert aufwachsen, Paare und Singles genießen das lebendige Umfeld und Familien investieren in eine sichere, zukunftsfähige Heimat.

??????? ?????????: 25150023 - 48429 Rheine

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 10.2.2032.  
Endenergieverbrauch beträgt 110.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.  
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 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.

???????? ??????????: 25150023 - 48429 Rheine

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

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

Michael Knieper

---

Marktstraße 20, 48431 Rheine

Tel.: +49 5971 - 79 371 0

E-Mail: rheine@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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