Rheine

Vielseitiges Zweifamilienhaus mit tollem Garten – Wohnen & Gestalten nach eigenen Vorstellungen!

Codice oggetto: 24150024

PREZZO D'ACQUISTO: 350.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 195,45 m^2 • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 572 m^2

Codice oggetto: 24150024 - 48429 Rheine

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 24150024 - 48429 Rheine

A colpo d'occhio

Codice oggetto	24150024
Superficie netta	ca. 195,45 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1980
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	350.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 16 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 24150024 - 48429 Rheine

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	16.06.2034
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	209.80 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	G
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1980

Codice oggetto: 24150024 - 48429 Rheine

La proprietà

Codice oggetto: 24150024 - 48429 Rheine

La proprietà

Codice oggetto: 24150024 - 48429 Rheine

La proprietà

Codice oggetto: 24150024 - 48429 Rheine

La proprietà

Codice oggetto: 24150024 - 48429 Rheine

La proprietà

Codice oggetto: 24150024 - 48429 Rheine

La proprietà

Codice oggetto: 24150024 - 48429 Rheine

La proprietà

Codice oggetto: 24150024 - 48429 Rheine

La proprietà

Codice oggetto: 24150024 - 48429 Rheine

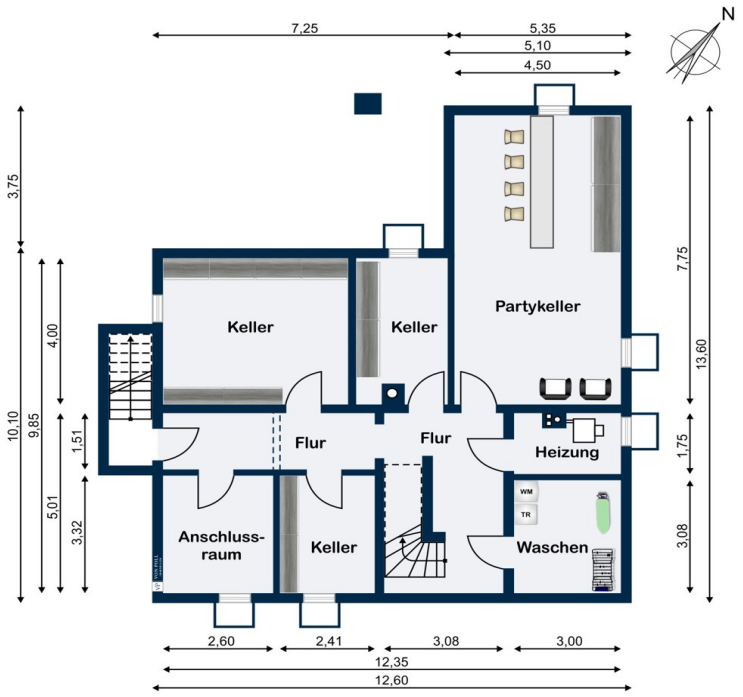
La proprietà

Codice oggetto: 24150024 - 48429 Rheine

Planimetrie

Erdgeschoss

Dachgeschoss



Kellergeschoss

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 24150024 - 48429 Rheine

Una prima impressione

Dieses charmante Zweifamilienhaus bietet mit seiner großzügigen Wohnfläche und dem idyllisch angelegten Garten ideale Voraussetzungen für zwei Familien, die ein komfortables Zuhause in ruhiger, angenehmer Lage suchen.
Um das Potenzial des Hauses vollkommen auszuschöpfen, benötigt es ein wenig Liebe. Der renovierungs- bzw. sanierungsbedürftige Zustand bietet jedoch die ideale Gelegenheit, das Haus ganz nach Ihren Vorstellungen und Bedürfnissen zu gestalten – sei es für die eigene Nutzung oder als Kapitalanlage. Eine Kombination aus beidem ist ebenfalls denkbar.

Das im Jahr 1980 erbaute Haus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 195 m², die sich auf das Erd- und Dachgeschoss aufteilt.
Im Erdgeschoss befindet sich die erste Wohneinheit mit rund 108 m² Wohnfläche und drei Zimmern, die wie folgt angeordnet sind:
Beim Betreten gelangen Sie in einen großzügigen Flur, der alle Räume miteinander verbindet. Auf der rechten Seite finden Sie die Küche, die neben ausreichend Arbeitsfläche genügend Platz für eine Essecke bietet. Direkt daneben liegt das Gäste-WC, daran angrenzend das gemütliche Wohnzimmer. Der Raum ist mit Stäbchenparkett ausgelegt und bietet einen Kaminanschluss sowie einen Zugang zum Wintergarten, wo entspannte Momente garantiert sind. Von hier aus gelangen Sie in den friedlichen Garten, der ein Gewächshaus und einen Freisitz bietet.
Am Ende des Flurs steht Ihnen das 2013 renovierte Tageslichtbad zur Verfügung. Es ist barrierefrei und mit einer ebenerdigen Dusche sowie einem Anschluss für eine Waschmaschine ausgestattet.
Zudem stehen Ihnen auf dieser Etage zwei weitere Schlafzimmer zur Verfügung.

Durch eine freischwebende Marmortreppe gelangen Sie ins Dachgeschoss. Hier erwartet Sie eine weitere Wohneinheit mit zwei Schlafzimmern, die beide Zugang zur Loggia bieten. Diese erstreckt sich über die gesamte Hauslänge und bietet einen angenehmen Ort zur Entspannung an der frischen Luft.
Geradeaus befindet sich das Wohnzimmer, wo eine Leichtwand derzeit einen Teil als Büro abtrennt. Diese lässt sich jedoch problemlos wieder entfernen, wodurch das Wohnzimmer vergrößert werden kann. Angrenzend befinden sich die Küche und das Badezimmer, das ebenfalls über eine Dusche sowie einen Waschmaschinenanschluss verfügt.

Der Spitzboden ist von der oberen Etage aus zugänglich und bietet zusätzlichen

Stauraum. Ebenso wie der Keller, der sowohl von der Wohneinheit im Erdgeschoss als auch über eine Außentreppe zugänglich ist. Insgesamt gibt es fünf verschiedene Räume. Einer davon ist mit einer Bar ausgestattet und kann mit etwas handwerklichem Geschick in einen Partyraum umgestaltet werden. Zudem sind hier unter anderem die beiden Heizungen untergebracht – jede Einheit verfügt über eine eigene Gas-Zentralheizung, die 1999 installiert wurden.

Die im Jahr 2010 installierte Solaranlage mit einer Leistung von 11,88 kWp gehört nicht zum Gebäudekomplex und ist damit separat zu betrachten.
Es wird die Möglichkeit geboten, die Solaranlage zusätzlich zur Immobilie zu erwerben. Auch andere Modelle zur Übernahme der leistungsstarken Anlage können in Betracht gezogen werden.
Mit dem Kauf der Solaranlage wird ebenfalls die zugesicherte und sehr lukrative Einspeisevergütung von 0,466 € brutto pro kWh bis Ende 2030 übernommen.
Der jährliche Ertrag der Anlage beläuft sich bis zum Ende des Förderzeitraums auf ca. 5.200 € brutto. Alternativ besteht die Möglichkeit, den erzeugten Strom für den Eigenverbrauch zu nutzen.
Der Kaufpreis der Solaranlage beträgt 20.000 €.
Dank der attraktiven Einspeisevergütung amortisiert sich die Investition in kurzer Zeit von selbst, was einen enormen Vorteil für den Käufer darstellt.

Für weitere Informationen zu diesem charmanten Zweifamilienhaus stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Kontaktieren Sie uns einfach – wir teilen Ihnen gerne weitere Details mit und ermöglichen Ihnen einen Besichtigungstermin. Überzeugen Sie sich vor Ort!

Codice oggetto: 24150024 - 48429 Rheine

Dettagli dei servizi

Gebäudeausstattung:
- Massiver Mauerwerksbau
- Fassade mit Klinker / Außenputz: verblendet
- Stahlbeton-Montagedecken
- Außenwände aus Beton-Schalungssteine (KG) und Gasbeton (EG)
- Innenwände aus Beton-Schalungssteine (KG) und Gasbeton (EG)
- Satteldach (45 Grad) mit Tondachziegeln
- Rinnen und Fallrohre aus Kupfer
- freischwebende Marmortreppe
- Dachgeschoss im Jahr 1984 nachträglich ausgebaut

Sanitär-/ Elektro- und Heizungstechnik:
- Gas, Bj. 1999 als Zentralheizungssystem
- Fußbodenheizung im EG
- Plattenheizkörper
- Elektrotechnik und Schaltschrank aus dem Ursprungsbaujahr
- Antennenanschluss
- Kabelanschluss
- Bad 2013 saniert, barrierefrei, voll gefliest, Dusche, Waschmaschinenanschluss (EG)
- Gäste-WC mit Handwaschbecken vorhanden (EG)
- Bad voll gefliest, Dusche, Waschmaschinenanschluss (OG)

Fenster, Türen und Innenausstattung:
- Mahagoni-Holzfenster mit 12 mm Isolierverglasung
- Innenwände verputzt, tapeziert oder mit Binderfarbe gestrichen
- Edelholz-Zimmertüren mit Stahl-Eckzargen mit Zylinderschloss
- Manuelle Rollläden im gesamten Wohnhaus
- Bodenbeläge: Stäbchenparkett, Teppich, Fliesen
- Treppenhaus mit Holzvertäfelung

Stellplätze und Gartenanlage:
- Einzelstellplatz
- Einzelgarage
- Grundstücksabtrennung : teilweise Zaun und Hecke
- Terrasse gepflastert
- Liebevoll angelegter Vordergarten
- Pflegeleichter, eingefriedeter Hintergarten
- Gewächshaus
- Braugrund: Sand / Kies

- Grundwasserverhältnis bei ca. 0,70 m unter Gründungssohle
- Streifenfundament

Ausbau 1984

- Isolierung Dach: 100 mm Mineralfaser, 15 mm Hartschaum, 12 mm Gipskarton
- Außenwände: 250 mm Gasbeton, 12,5 mm Gipskartonplatten
- Abmagerung: 80 x 80 mm Kanthölzer, 100 mm Mineralaser, 15 mm Hartschaum, 12,5 mm Gipskartonplatte
- Fußboden: Schwimmender Estrich mit PVC-Belag

Codice oggetto: 24150024 - 48429 Rheine

Tutto sulla posizione

Dieses Zweifamilienhaus liegt in einer ruhigen Sackgasse am Rande von Schotthock, dem größten Stadtteil von Rheine, der direkt an Eschendorf grenzt. Die zentrale Lage ermöglicht eine schnelle Anbindung an alle wichtigen Einrichtungen der Stadt. So ist die Innenstadt nur 2,2 km entfernt und bietet eine umfassende Versorgung mit allem, was für den täglichen Bedarf notwendig ist. Besonders hervorzuheben ist die Emsgalerie, die mit einer Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten aufwartet.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Der Bahnhof ist rund 2,5 km entfernt, und mit der nahegelegenen Autobahn 30 sowie den zahlreichen Busverbindungen sind auch Städte wie Münster (ca. 50 km) und Enschede (ca. 58 km) schnell erreichbar.

Für Familien bietet Rheine ein breites Bildungsangebot mit vielen Kindergärten, Schulen und weiteren Bildungseinrichtungen. Auch das Freizeitangebot ist vielfältig – von kulturellen Einrichtungen wie Theatern und Museen über Sportvereine und Schwimmbäder bis hin zu Parks und Spielplätzen. Zudem lädt die nur 1,7 km entfernte Ems zu erholsamen Spaziergängen in der Natur ein.

Die medizinische Versorgung ist durch zwei Kliniken im Umkreis von maximal 3,2 km und zahlreiche ansässige Ärzte bestens gesichert.

Codice oggetto: 24150024 - 48429 Rheine

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 16.6.2034.
Endenergiebedarf beträgt 209.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.
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 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.

Codice oggetto: 24150024 - 48429 Rheine

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Michael Knieper

Marktstraße 20, 48431 Rheine
Tel.: +49 5971 - 79 371 0
E-Mail: rheine@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com