

Rheine – Rheine

# Einfamilienhaus in bester Lage!

Objektnummer: 23150005



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

KAUFPREIS: 249.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 95 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 591 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23150005 - 48431 Rheine – Rheine

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

Objektnummer: 23150005 - 48431 Rheine – Rheine

## Auf einen Blick

|               |                           |
|---------------|---------------------------|
| Objektnummer  | 23150005                  |
| Wohnfläche    | ca. 95 m²                 |
| Dachform      | Satteldach                |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung         |
| Zimmer        | 4                         |
| Schlafzimmer  | 3                         |
| Badezimmer    | 1                         |
| Baujahr       | 1959                      |
| Stellplatz    | 2 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 249.000 EUR                                                               |
| Haus                       | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2022                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 0 m²                                                                  |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon      |

Objektnummer: 23150005 - 48431 Rheine – Rheine

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                  |                |
|----------------------------|----------------|------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis   | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | GAS            | Endenergiebedarf | 333.90 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 08.02.2033     |                  |                |
| Befuerung                  | Gas            |                  |                |

Objektnummer: 23150005 - 48431 Rheine – Rheine

## Die Immobilie



Objektnummer: 23150005 - 48431 Rheine – Rheine

## Die Immobilie



Objektnummer: 23150005 - 48431 Rheine – Rheine

## Die Immobilie





**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

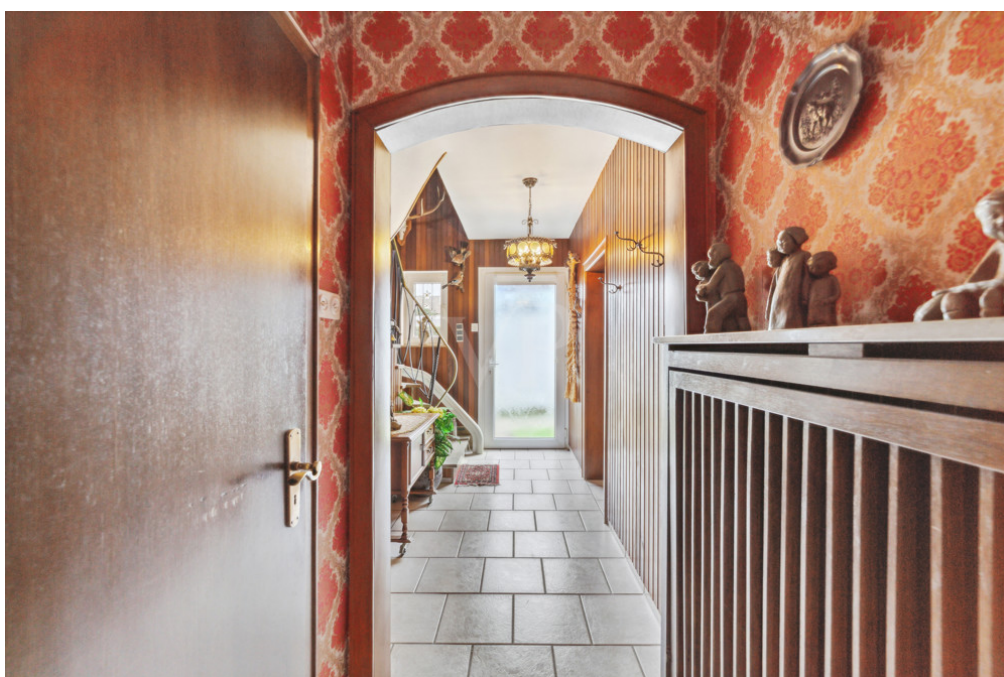
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

Objektnummer: 23150005 - 48431 Rheine – Rheine

## Die Immobilie



Objektnummer: 23150005 - 48431 Rheine – Rheine

## Die Immobilie



A promotional graphic for Von Poll Immobilien. It features a desktop monitor, a smartphone, and a tablet displaying the company's website. The smartphone screen shows a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen". The background is a dark blue gradient.

**VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 23150005 - 48431 Rheine – Rheine

## Die Immobilie



Objektnummer: 23150005 - 48431 Rheine – 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: 23150005 - 48431 Rheine – Rheine

## Ein erster Eindruck

Sie suchen ein Haus in Rheine? Gut gepflegt mit Garten und zentral, dann haben wir genau das was Sie suchen. Auf den ersten Blick begeistert sofort der individuelle Charakter des Hauses. Die Immobilie befindet sich in einem liebevoll renovierten Zustand. Dieses entzückende Einfamilienhaus wurde im Jahr 1959 in Rheine mit einem Vollkeller erbaut und bietet Ihnen auf einer Wohnfläche von ca. 94,59 m<sup>2</sup> und einem ca. 591 m<sup>2</sup> großen Grundstück genügend Platz zum Relaxen, Pflanzen und Spielen. Aufgrund der Größe eignet sich das Haus hervorragend für junge Familien, Paare und auch Einzelpersonen. Durch den Eingangsbereich gelangen Sie über die Diele in das helle und freundliche Wohn- und Esszimmer. Das Wohn- und Esszimmer teilt sich auf in einen großen Bereich für Ihre Sofalandschaft mit Kamin und einem Essbereich. Über die Terrassentür gelangen Sie in den nicht einsehbaren Garten vor dem Haus, auch hier finden Sie Platz für Ihre Sitzecke, einen Strandkorb und Sonnenliegen. Abgerundet wird das Erdgeschoss durch die großzügige Küche und dem Gäste-WC. Über die Treppe gelangen Sie in das Dachgeschoss, neben dem renovierten Duschbad finden Sie hier drei Zimmer, die Sie als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Arbeitszimmer nutzen können. Von zwei Zimmern haben Sie Zugang zum sonnigen Balkon. Im Vollkeller, den Sie über die Treppe im Eingangsbereich erreichen, finden Sie drei Kellerräume. Einen Waschkeller mit Dusche und Anschlüssen für Ihre Waschmaschine und Trockner. Einen Raum für die Heizung sowie einen Vorratsraum. Im hinteren Gartenbereich erwartet Sie ein lauschiger Freisitz, an dem Sie auch an regnerischen Tagen nicht auf Ihren Gartengenuss verzichten müssen. Durch eine elektrische Senkrechtmarkise lässt sich dieser Platz vor Sonne, Wind und Regen schützen. Eine Einzelgarage und zwei Freiplätze runden diese Immobilie im Aussenbereich ab. Haben wir Sie neugierig gemacht?

Objektnummer: 23150005 - 48431 Rheine – Rheine

## Ausstattung und Details

### Gebäudeausstattung:

- Fassade aus roten Verblendmauerwerk (weiß gestrichen)
- Fassade im OG mit Schieferplatten
- Satteldachkonstruktion
- Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
- Balkon mit neuer Umrandung
- Vollkeller mit Ausgang zum Garten

### Sanitär-/ Elektro- und Heizungstechnik:

- Gasbrennwertanlage neu im Jahr 1991
- Kessel neu im Jahr 2022
- Kabelanschluss
- Bad oben neu im Jahr 2003

### Fenster, Türen und Innenausstattung:

- Kunststofffenster mit Doppelverglasung
- Rolläden manuell und elektrisch
- Bodenbeläge: Fliesen, Teppichboden, Laminat, Stäbchenparkett

### Stellplätze und Gartenanlage:

- Einzelgarage in massiver Bauweise
- Weitere 2 Freiplätze stehen zur Verfügung
- Gartenfreisitz mit elektrischer Jalousie
- Liebevoll angelegter Vorgarten mit Terrasse
- Regenwasserspeicher für Gartenbewässerung

Objektnummer: 23150005 - 48431 Rheine – Rheine

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in Rheine-Dutum. 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 Kinderflohmärkte 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. Dutum ist einer der beliebtesten Stadtteile der Emsstadt. Der direkt erreichbare Thieberg, als einer der Sehenswürdigkeiten der Stadt, lädt zum Spazieren gehen ein und ist beliebter Startpunkt für eine Fahrradtour. Für den kulinarischen Teil sorgen die Restaurants in der Umgebung und laden zu romantischen Abenden zu zweit oder geselligem Gemeinschaftsabend mit Freunden und der Familie ein. Auch die Anbindung in die Innenstadt oder dem Haupt- und Busbahnhof von Rheine lässt sich bequem mit dem PKW, Fahrrad oder mit der Buslinie C10 erreichen. Zudem erreichen Sie mit dem PKW zeitnah die Autobahn A30 oder die A31, um in Richtung Norden, Süden, Westen oder zur holländischen Grenze zu reisen.

Objektnummer: 23150005 - 48431 Rheine – Rheine

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.2.2033. Endenergiebedarf beträgt 333.90 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991. 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: 23150005 - 48431 Rheine – Rheine

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)