

Rheine / Eschendorf – Rheine

# Auf die Plätze, fertig, einziehen! Modernisierte Erdgeschosswohnung im Zweifamilienhaus

Objektnummer: 25159005



KAUFPREIS: 215.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 105 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 25159005 - 48429 Rheine / Eschendorf – Rheine

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

Objektnummer: 25159005 - 48429 Rheine / Eschendorf – Rheine

## Auf einen Blick

|              |                            |
|--------------|----------------------------|
| Objektnummer | 25159005                   |
| Wohnfläche   | ca. 105 m²                 |
| Dachform     | Satteldach                 |
| Zimmer       | 4                          |
| Schlafzimmer | 3                          |
| Badezimmer   | 1                          |
| Baujahr      | 1912                       |
| Stellplatz   | 1 x Carport, 1 x Freiplatz |

|                            |                                                                    |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 215.000 EUR                                                        |
| Wohnung                    | Erdgeschosswohnung                                                 |
| Provision                  | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| Modernisierung / Sanierung | 2022                                                               |
| Bauweise                   | Massiv                                                             |
| Nutzfläche                 | ca. 60 m²                                                          |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche       |

Objektnummer: 25159005 - 48429 Rheine / Eschendorf – Rheine

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 255.70 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 29.03.2029     | Energie-Effizienzklasse     | H              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 2009           |

Objektnummer: 25159005 - 48429 Rheine / Eschendorf – Rheine

## Die Immobilie





Objektnummer: 25159005 - 48429 Rheine / Eschendorf – Rheine

## Die Immobilie



Objektnummer: 25159005 - 48429 Rheine / Eschendorf – 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: 25159005 - 48429 Rheine / Eschendorf – Rheine

## Die Immobilie





Objektnummer: 25159005 - 48429 Rheine / Eschendorf – Rheine

## Die Immobilie



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)

Objektnummer: 25159005 - 48429 Rheine / Eschendorf – Rheine

## Ein erster Eindruck

Sie haben keine Zeit und Lust auf aufwendige Umbauarbeiten? Dann schauen Sie sich doch gerne dieses Angebot genauer an.

Das im Jahre 1912 erbaute Haus liegt in einer ruhigen, dennoch stadtnahen Lage und begeistert mit einer schönen 4 Zimmer Erdgeschosswohnung und einem insgesamt etwa 635 m<sup>2</sup> großen Grundstück, welches für 2 Parteien aufgeteilt wurde. Die Eigentümer haben die Immobilie 2019 mit anspruchsvollen Umbaumaßnahmen überholt. Die Innendämmung der Außenwände, der Austausch der Fenster sowie die neueste Technik wie Smart- Home werten die Wohnung energetisch auf, der optimierte Innenausbau sorgt auf Anhieb für eine besondere Wohlfühlatmosphäre. Eine genaue Auflistung finden Sie unter dem Punkt Sanierung.

Der Eingangsbereich spiegelt bereits den überarbeiteten und modernen Zustand wieder. Das Gäste-WC und das Kinderzimmer sind hier als erstes zugänglich. Es folgt das Elternschlafzimmer sowie das geräumige Wohn- und Esszimmer. Aufgrund der praktischen Raumaufteilung kann man wunderbar eine gemütliche Sofalandschaft aufstellen. Der Kamin ist ein Hingucker und schafft an kalten Tagen die Extraportion Behaglichkeit. Die Einbauküche, mit dem angrenzenden kleinen Vorratsraum, bietet ausreichend Staumöglichkeiten. Von hier aus gelangt man zu dem nächsten Highlight, dem Wintergarten. Dieser wurde im Zuge der Modernisierungen neu verglast und der Boden mit großflächigen Fliesen versehen und ergänzt demnach zu jeder Jahreszeit einen weiteren tollen Rückzugsort. Neben der Küche befindet sich das großzügige Hauptbad mit ebenerdiger Dusche. Gegenüberliegend steht der Zugang zum Keller mit drei Lagerräumen zur Verfügung.

Die Wohnung punktet insgesamt mit einer idealen Grundrissgestaltung auf etwa 105 m<sup>2</sup>, der Bezugsfertigkeit und den flexiblen Nutzungsmöglichkeiten des Gartens. Überzeugen Sie sich bei der nächsten Besichtigung selbst von dem einzigartigen Altbaucharme. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Wir freuen uns auf Ihren Kontakt!

Objektnummer: 25159005 - 48429 Rheine / Eschendorf – Rheine

## Ausstattung und Details

### Gebäudeausstattung:

- Satteldachkonstruktion mit Tondachziegel
- massives Mauerwerk, Mix aus Putzfassade und Verblender
- zweifach verglaste Kunststofffenster
- Fallrohre aus Zink

### Innenausstattung:

- hochwertige Holztüren
- überwiegend elektrische Rollläden
- Bodenbeläge: Fliesen, laminierter Kork, Laminat
- Einbauküche mit offenem Abstellraum
- Bad mit Dusche ausgestattet
- Kamin

### Technik:

- Zentralheizung
- eigene Gasbrennwertanlage Bj. 2009 (über einen Nebeneingang zugänglich)
- Kabelanschluss und SAT-Anlage
- Glasfaseranschluss vor dem Haus verlegt
- Smart-Home Technik (Haustür, Fenster, Heizungsanlage, Beleuchtung und Kamera)

### Gartenbereich:

- Wintergarten mit Glasschiebetüren (Alubauweise)
- Carport/ Überdachung für Holzlager und Mülltonnen
- Bewässerung des Gartens über einen Zwischenzähler
- eingefriedete Grünfläche

### Stellplätze:

- Einzelgarage aus dem Baujahr 1970
- zwei Außenstellplätze

### Sanierungsliste:

2019/ 2020:

- Regenrinnen erneuert
- Elektrik inklusive Verteilerkasten sowie Smart Home integriert
- Wasserleitungen größtenteils
- Austausch aller Fenster sowie Hauseingangstür
- Rollladenkästen gedämmt

- Innendämmung der Außenwände
  - Bad und Gäste- WC
  - kompletter Innenausbau, im Wohnzimmer neue Bodenplatte sowie Dämmung der Decken
  - Austausch Heizkörper
  - Grundrissoptimierung (Küchen und Abstellraum verbunden)
- 2022:
- Wintergarten mit Glasschiebetüren (Alubauweise)



Objektnummer: 25159005 - 48429 Rheine / Eschendorf – Rheine

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich offiziell noch im Rheiner Stadtteil Eschendorf, angrenzend zu Gellendorf und bietet eine gute Anbindung für Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sowie der medizinischen Versorgung. Bildungseinrichtungen wie eine Grundschule und die Kita sind bequem mit dem Fahrrad zu erreichen. Zur Bushaltestelle läuft man nur wenige Minuten. Der Stadtbus hält beispielsweise am Rathausplatz, wo Sie auch Anschluss zum Hauptbahnhof für den Fernverkehr haben. Der nahegelegene Stadtpark, das Hallen- und Freibad und die Eissporthalle bieten ideale Optionen für erlebnisreiche Freizeitaktivitäten.

Die Stadt Rheine hat etwa 80.000 Einwohner und gehört zu den wohnlichsten und größten Städten im gesamten Münsterland. Die zahlreichen Sport- und Freizeitangebote wie der Besuch des Naturzoos, Rheiner Kirmes, die hohe Vielfalt an Einkaufs- und Gastronomiemöglichkeiten sowie die ideale Verkehrsanbindung nach Münster, Steinfurt, Osnabrück bilden überzeugende Gründe für einen Ortswechsel in die schöne Emsstadt.

Objektnummer: 25159005 - 48429 Rheine / Eschendorf – Rheine

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 29.3.2029.  
Endenergiebedarf beträgt 255.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2009.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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: 25159005 - 48429 Rheine / Eschendorf – 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)