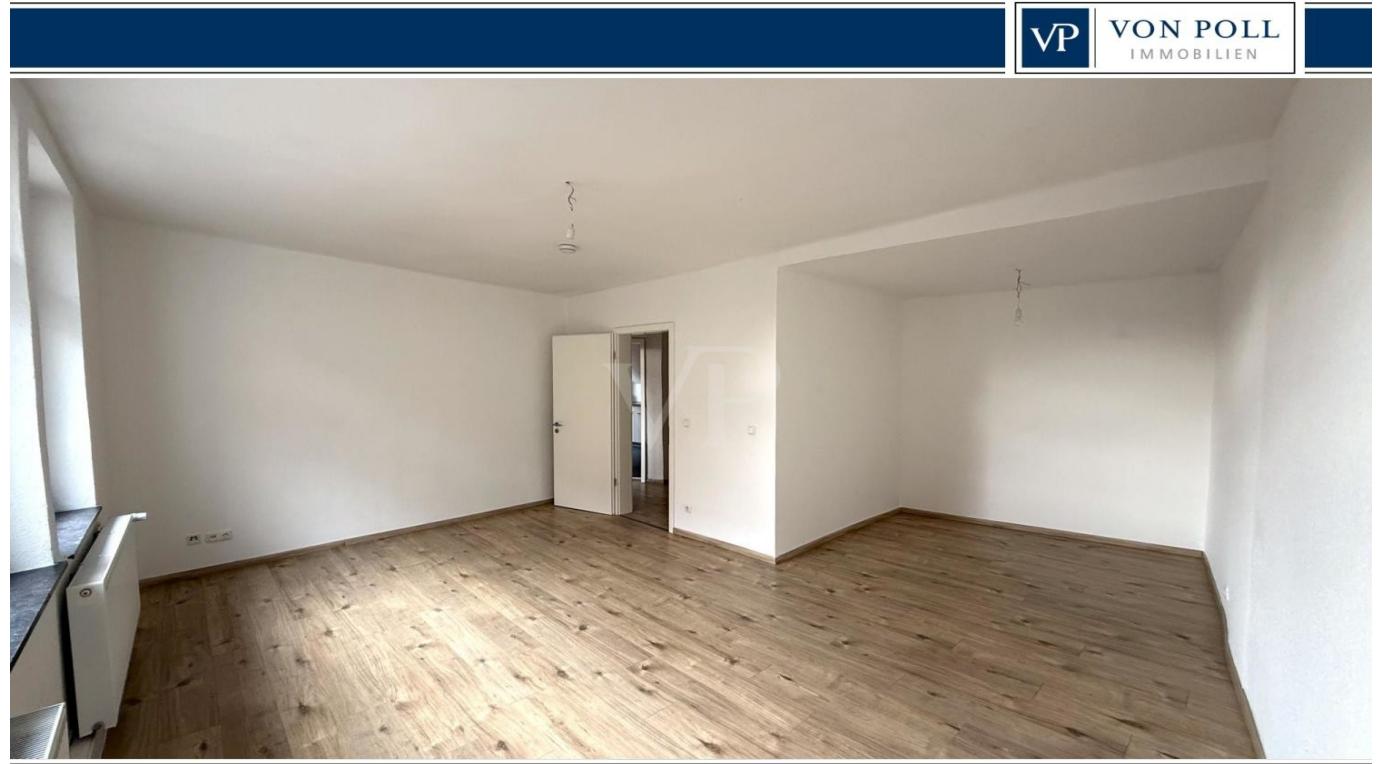


Rheine

# Zentral, modern und bezugsfertig! Schöne 3 Zimmer Dachgeschoßwohnung in Innenstadtlage

*Objektnummer: 25150012\_BE4*



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

**MIETPREIS: 780 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 92 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

Objektnummer: 25150012\_BE4 - 48431 Rheine

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

Objektnummer: 25150012\_BE4 - 48431 Rheine

## Auf einen Blick

Objektnummer	25150012_BE4	Mietpreis	780 EUR
Wohnfläche	ca. 92 m <sup>2</sup>	Nebenkosten	150 EUR
Etage	2	Wohnung	Dachgeschoß
Zimmer	3	Modernisierung / Sanierung	2023
Schlafzimmer	2	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Ausstattung	Einbauküche
Baujahr	1902		

Objektnummer: 25150012\_BE4 - 48431 Rheine

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	115.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	27.09.2032	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1992

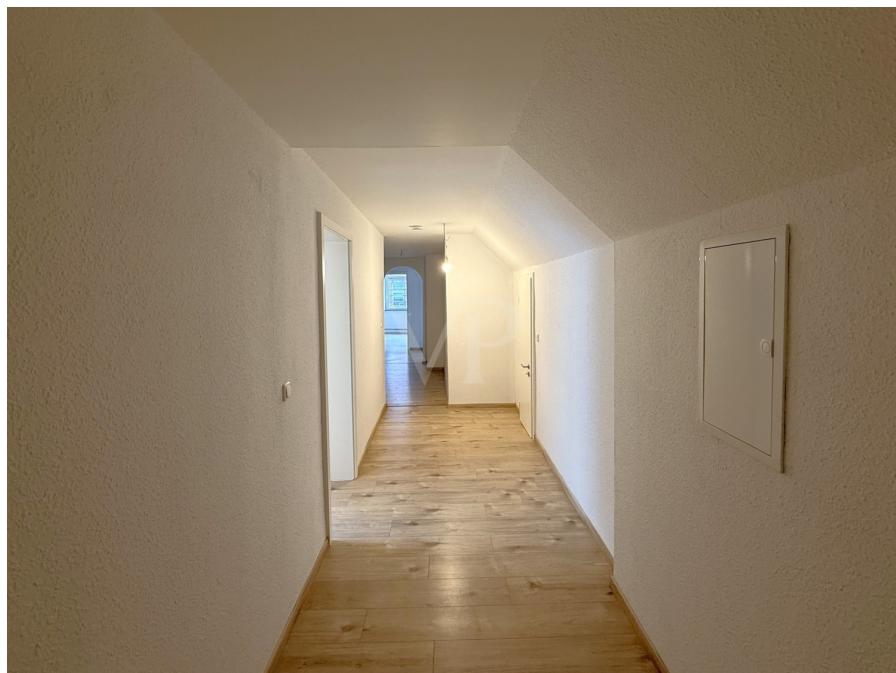
Objektnummer: 25150012\_BE4 - 48431 Rheine

## Die Immobilie



Objektnummer: 25150012\_BE4 - 48431 Rheine

## Die Immobilie



Objektnummer: 25150012\_BE4 - 48431 Rheine

## Die Immobilie



### 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: 25150012\_BE4 - 48431 Rheine

## Die Immobilie



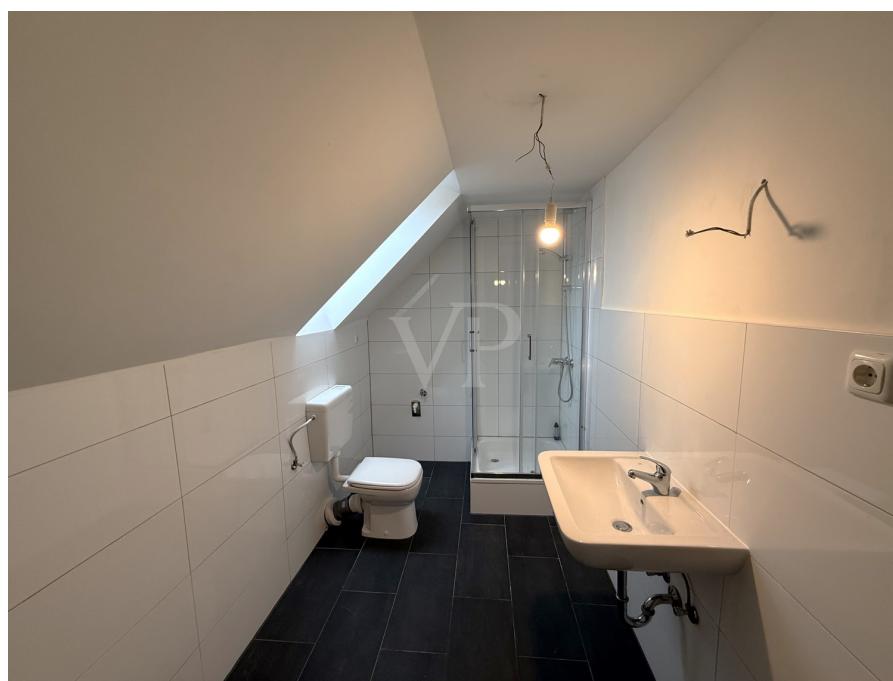
Objektnummer: 25150012\_BE4 - 48431 Rheine

## Die Immobilie



Objektnummer: 25150012\_BE4 - 48431 Rheine

## Die Immobilie



Objektnummer: 25150012\_BE4 - 48431 Rheine

## Die Immobilie



Ihre Immobilienspezialisten in Rheine und Ibbenbüren

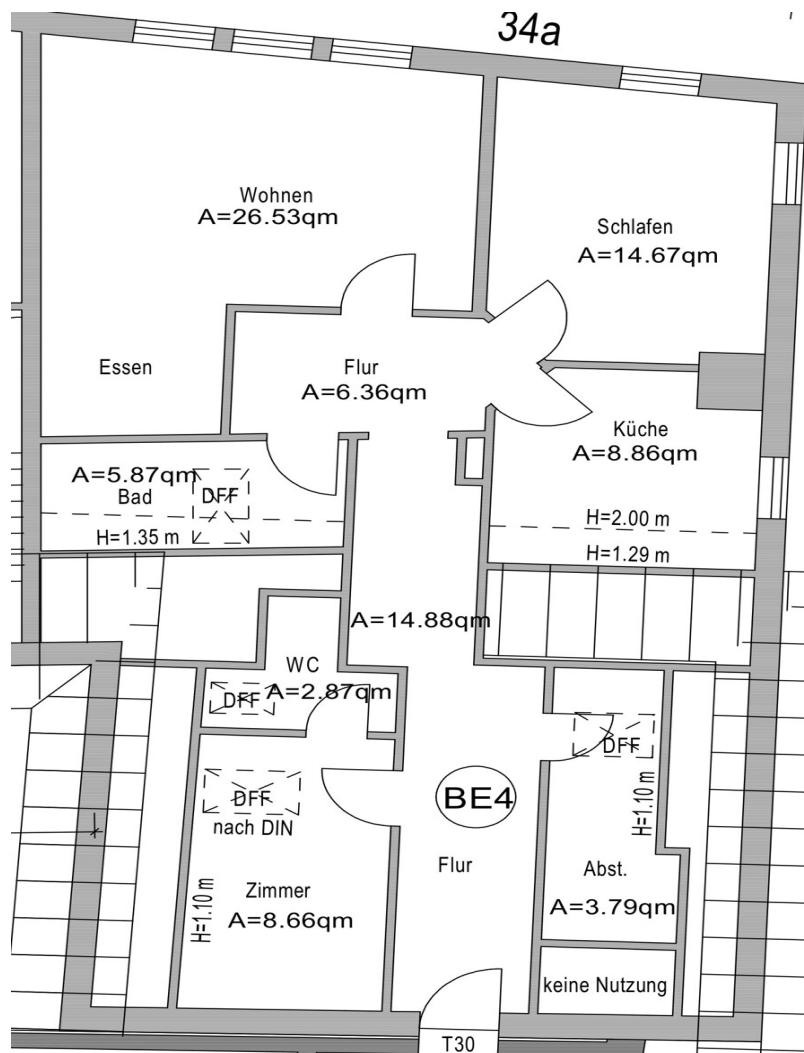
T.: 05971 - 79 371 0 | [rheine@von-poll.com](mailto:rheine@von-poll.com)

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: 25150012\_BE4 - 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\_BE4 - 48431 Rheine**

## Ein erster Eindruck

Freuen Sie sich auf eine helle sowie offen gestaltete 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung im Herzen der schönen Innenstadt von Rheine. Direkt in der Einkaufsmeile gelegen beeindruckt das Gebäude mit einem sanierten Altbaucharme.

Die Wohnung befindet sich im 2. OG und wurde zuletzt mit einer neuwertigen Einbauküche ausgestattet. Das Gäste-WC, das großzügige Bad sowie die Böden wurden ebenfalls renoviert, sodass der Umzug Freude bereiten wird. Der Wohnbereich und zwei weitere Räume ergänzen die etwa 92 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Ein Kellerraum steht ebenfalls zur Verfügung. Die hohen Decken und die großen Fensterflächen mit Schallschutz werden Sie begeistern. Überzeugen Sie sich bei der nächsten Besichtigung selbst von dem Altbauflair!

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

**Objektnummer: 25150012\_BE4 - 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 Altbau villen 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\_BE4 - 48431 Rheine**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.9.2032.

Endenergieverbrauch beträgt 115.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Objektnummer: 25150012\_BE4 - 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](http://www.von-poll.com)