

Rheine

Zeit für frische Ideen - DHH mit gepflegtem Außenbereich

Objektnummer: 26150008



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 225.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 118,8 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 414 m²

Objektnummer: 26150008 - 48429 Rheine

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

Objektnummer: 26150008 - 48429 Rheine

Auf einen Blick

Objektnummer	26150008	Kaufpreis	225.000 EUR
Wohnfläche	ca. 118,8 m ²	Haus	Doppelhaushälfte
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5	Modernisierung / Sanierung	2007
Schlafzimmer	4	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Baujahr	1939		
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 26150008 - 48429 Rheine

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	416.20 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	09.04.2036	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1939

Objektnummer: 26150008 - 48429 Rheine

Die Immobilie



Objektnummer: 26150008 - 48429 Rheine

Die Immobilie



Objektnummer: 26150008 - 48429 Rheine

Die Immobilie



VP 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

Objektnummer: 26150008 - 48429 Rheine

Die Immobilie



Objektnummer: 26150008 - 48429 Rheine

Die Immobilie



Objektnummer: 26150008 - 48429 Rheine

Die Immobilie



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Objektnummer: 26150008 - 48429 Rheine

Die Immobilie



Objektnummer: 26150008 - 48429 Rheine

Die Immobilie



Objektnummer: 26150008 - 48429 Rheine

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:
0800 – 333 33 09
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com

Objektnummer: 26150008 - 48429 Rheine

Ein erster Eindruck

Diese charmante Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1939 vereint den zeitlosen Charakter eines gewachsenen Wohnhauses mit den Vorzügen eines großzügigen Grundstücks in attraktiver Lage. Auf einem ca. 414 m² großen, sonnigen Grundstück gelegen, bietet die Immobilie ideale Voraussetzungen für Familien oder Paare, die Wert auf ein ruhiges Wohnumfeld mit gleichzeitig guter Anbindung legen.

Das Raumkonzept überzeugt durch eine klare und praktische Aufteilung: Im Dachgeschoss befinden sich bis zu vier gut geschnittene Schlafzimmer, die eine angenehme Rückzugsebene schaffen und sich flexibel als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lassen. Das Erdgeschoss bildet den zentralen Lebensmittelpunkt des Hauses. Hier stehen Ihnen ein gemütliches Wohnzimmer, ein separates Esszimmer sowie eine Küche zur Verfügung, die Raum für individuelle Gestaltungsideen bietet. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Badezimmer sowie ein praktisches Gäste-WC.

Ein besonderes Highlight ist der schöne Garten und die große überdachte Terrasse, der zum Entspannen, Spielen oder geselligen Beisammensein im Freien einlädt und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet.

Für zusätzlichen Komfort sorgen eine Garage sowie ein weiterer Stellplatz direkt auf dem Grundstück, die ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge bieten.

Die Lage der Immobilie besticht durch ihre gelungene Kombination aus Ruhe und Zentralität. Sie wohnen in einer angenehmen, gewachsenen Umgebung und profitieren gleichzeitig von einer guten Erreichbarkeit aller Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Insgesamt bietet diese Doppelhaushälfte eine hervorragende Grundlage für individuelles Wohnen mit viel Potenzial in einer gefragten Lage.

Objektnummer: 26150008 - 48429 Rheine

Ausstattung und Details

Gebäudeausstattung:

- Fundament und Kellermauerwerk: Kalksandstein
- Mauerwerk: Kalksandsteine, Kalkmörtel
- Außenwände: Kalksandstein/Bimshohlblock
- Putzfassade mit Anstrich
- Satteldachkonstruktion
- Rinnen und Fallrohre aus Kupfer

Heizungs-/ Sanitär- und Elektrotechnik:

- Gasheizung
- Tageslichtbad (EG): Badewanne, halbhoch gefliest
- Elektroschaltkasten mit Kippsicherungen

Fenster, Türen und Innenausstattung:

- Fenster: Doppeltverglaste Kunststofffenster aus den 90er und 2000er Jahren, manuelle Rollläden
- Bodenbeläge: Fliesen, Laminat, PVC

Stellplätze und Gartenanlage:

- Einzelgarage
- eingezäunter Garten
- überdachte Veranda
- Grundwasserpumpe
- zwei Gerätehäuser

Objektnummer: 26150008 - 48429 Rheine

Alles zum Standort

Rheine, eine charmante Stadt in Nordrhein-Westfalen mit rund 77.200 Einwohnern, bietet eine ausgewogene Mischung aus urbanem Komfort und naturnaher Lebensqualität. Eine stabile Bevölkerungsentwicklung und moderate Dichte schaffen ein harmonisches Umfeld für Gemeinschaft und individuelle Entfaltung. Dank guter Infrastruktur, vielfältiger Bildungs- und Gesundheitsangebote sowie einer sicheren, familienfreundlichen Atmosphäre ist Rheine ideal für Familien.

In direkter Umgebung befinden sich Kindergärten wie St. Ludgerus und Sandmanns Hof sowie Schulen wie die Nelson-Mandela-Schule und die Bodelschwingschule, teils nur etwa sechs Gehminuten entfernt. Ärzte, Zahnärzte und Apotheken – darunter die Praxis von Dr. R. Hess und die Rammes Nord Apotheke – sichern die medizinische Versorgung; das Jakobi-Krankenhaus ist schnell erreichbar.

Zahlreiche Parks und Spielplätze fördern Erholung und Bewegung, etwa der Walshagenpark. Sportangebote, Cafés und familienfreundliche Restaurants ergänzen das Freizeitangebot. Zudem sorgt eine gute ÖPNV-Anbindung, z. B. über die Haltestelle Bergstraße, für flexible Mobilität.

Diese Kombination macht Rheine zu einem besonders attraktiven Wohnort für Familien.

Objektnummer: 26150008 - 48429 Rheine

Weitere Informationen

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.

Objektnummer: 26150008 - 48429 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