

Rheine

# Ein Zuhause mit besonderem Wohngefühl

*Objektnummer: 26150035*



**KAUFPREIS: 375.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 149 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 760 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26150035 - 48429 Rheine**

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

Objektnummer: 26150035 - 48429 Rheine

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 26150035                  |
| Wohnfläche   | ca. 149 m²                |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 4                         |
| Schlafzimmer | 3                         |
| Badezimmer   | 1                         |
| Baujahr      | 1982                      |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                               |                                                                                    |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                     | 375.000 EUR                                                                        |
| Haus                          | Einfamilienhaus                                                                    |
| Provision                     | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernisierung /<br>Sanierung | 2006                                                                               |
| Bauweise                      | Massiv                                                                             |
| Ausstattung                   | Terrasse, Gäste-WC,<br>Kamin, Garten/-<br>mitbenutzung,<br>Einbauküche, Balkon     |

**Objektnummer: 26150035 - 48429 Rheine**

## Auf einen Blick: Energiedaten

| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH      |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergie-verbrauch        | 139.49 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 09.08.2036     | Energie-Effizienzklasse     | E              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1982           |

Objektnummer: 26150035 - 48429 Rheine

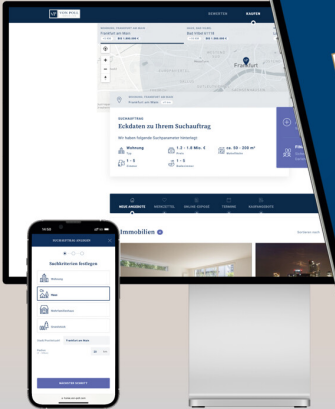
## Die Immobilie



Objektnummer: 26150035 - 48429 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: 26150035 - 48429 Rheine

## Die Immobilie



Objektnummer: 26150035 - 48429 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: 26150035 - 48429 Rheine

## Die Immobilie



Objektnummer: 26150035 - 48429 Rheine

## Die Immobilie



Objektnummer: 26150035 - 48429 Rheine

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26150035 - 48429 Rheine**

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1982 überzeugt durch seine großzügige Raumaufteilung, die offene Gestaltung der Wohnbereiche und ein wunderschön eingewachsenes Grundstück. Auf rund 149 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet die Immobilie viel Raum für individuelles Wohnen und ein angenehmes Familienleben.

Das Herzstück des Hauses bildet der offen gestaltete Wohn- und Essbereich, der durch seine großzügige Verbindung der einzelnen Lebensbereiche eine besondere Wohnatmosphäre schafft. Große, miteinander verbundene Räume sorgen für ein luftiges Raumgefühl und machen das Erdgeschoss zu einem kommunikativen Mittelpunkt des Hauses. Das angrenzende Büro fügt sich harmonisch in das offene Wohnkonzept ein und bietet zugleich einen ruhigen Platz zum Arbeiten oder für die persönliche Rückzugsmöglichkeit.

Ein besonderes Detail ist das langlebige Stäbchenparkett, das den Wohn- und Arbeitsbereich prägt und dem Haus einen zeitlosen, warmen Charakter verleiht. Ergänzt wird das behagliche Ambiente durch einen Kamin, der insbesondere in den kälteren Monaten für eine gemütliche Atmosphäre sorgt.

Die Küche verfügt über einen direkt angrenzenden, praktischen Hauswirtschaftsraum, der zusätzlichen Stauraum und kurze Wege im Alltag ermöglicht.

Auch im Außenbereich bietet das Haus attraktive Möglichkeiten: Zwei Terrassen laden dazu ein, den schön gewachsenen Garten zu unterschiedlichen Tageszeiten zu genießen. Das großzügige, ca. 760 m<sup>2</sup> große Grundstück ist gepflegt und über die Jahre wunderbar eingewachsen – ein grüner Rückzugsort mit viel Privatsphäre und Raum für entspannte Stunden im Freien.

Im Obergeschoss ergänzt eine Loggia das Raumangebot und eröffnet einen weiteren schönen Platz zum Verweilen.

Für zusätzlichen Stauraum und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten steht der Vollkeller zur Verfügung. Eine Garage rundet das Angebot komfortabel ab.

**Objektnummer: 26150035 - 48429 Rheine**

## **Ausstattung und Details**

### **Gebäudeausstattung:**

- Massive Bauweise
- Außenwände: Kalksandstein
- Fassade: Verblender
- Decken: Stahlbetondecken
- Dach: Satteldach mit Flachdachziegel aus Ton
- Dachentwässerung: Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech

### **Sanitär-/ Elektro- und Heizungstechnik:**

- Befeuerung: Gas-Brennwerttherme, Bj. 2006
- Heizungsart: Zentralheizung, teilw. Fußbodenheizung
- Bäder: ein Badezimmer, zwei WC's
- Internet: Kabelanschluss, Glasfaser möglich
- Kamin: offener Kamin gekachelt

### **Fenster, Türen und Innenausstattung:**

- Fensterart: Rahmen aus Holz mit innenliegenden Sprossen
- Verglasung: Doppelverglasung, Bj. 1982
- Manuelle Rollläden, elektrisch im Wohnbereich
- Bodenbeläge: Fliesen, Parkett, Laminat,
- Einbauküche vorhanden

### **Sonstige Ausstattung:**

- Einzelgarage, Bj. 1982
- Hauswasserversorgung im Keller

**Objektnummer: 26150035 - 48429 Rheine**

## Alles zum Standort

### Familienfreundliche Lage im Stadtberg von Rheine

Rheine verbindet die Vorzüge einer gut ausgestatteten Mittelstadt mit kurzen Wegen, vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und einer hohen Lebensqualität. Besonders Familien profitieren von der gelungenen Verbindung aus guter Infrastruktur, vielfältigen Bildungs- und Betreuungsangeboten sowie zahlreichen Möglichkeiten für Spiel, Sport und Erholung.

Das Objekt befindet sich im gewachsenen Stadtteil Stadtberg, der durch ein angenehmes Wohnumfeld und eine gute Infrastruktur geprägt ist. Hier verbinden sich ruhiges Wohnen und eine alltagstaugliche Lage: Wichtige Einrichtungen des täglichen Lebens, Betreuungs- und Bildungsangebote sowie vielfältige Freizeitmöglichkeiten sind gut erreichbar. Damit bietet der Stadtberg insbesondere Familien ein Wohnumfeld, in dem sich der Alltag komfortabel und unkompliziert gestalten lässt.

Ein besonderer Vorteil der Lage ist die Nähe zu verschiedenen Kindertagesstätten und Schulen. Mit dem Kindergarten „Sandmanns Hof“, der Christophorus-Schule und dem Städtischen Kopernikus-Gymnasium befinden sich wichtige Bildungs- und Betreuungsangebote in der näheren Umgebung. Kurze Wege erleichtern den Familienalltag und schaffen gleichzeitig mehr Freiraum für gemeinsame Zeit.

Auch für die Freizeitgestaltung bietet das Umfeld attraktive Möglichkeiten. Mehrere Spielplätze und Grünflächen laden Kinder zum Spielen und Toben ein. Für gemeinsame Unternehmungen bietet insbesondere der Stadtpark Rheine ein vielseitiges Angebot: Auf rund 80.000 m<sup>2</sup> finden sich großzügige Grünflächen, ein großer Kinderspielplatz sowie zahlreiche Möglichkeiten für Sport und Freizeit. Dazu zählen unter anderem eine Scooteranlage, Minigolf, ein Skaterplatz und Tischtennis. Auch die Eissporthalle und weitere Sportangebote ergänzen das Freizeitangebot in Rheine.

Die gute Infrastruktur wird durch zahlreiche Möglichkeiten für den täglichen Bedarf ergänzt. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Zahnärzte und Apotheken sind in der näheren Umgebung vorhanden. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist komfortabel und ermöglicht eine unkomplizierte Verbindung innerhalb Rheines.

So vereint der Stadtberg angenehmes Wohnen, familiengerechte Infrastruktur und vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Besonders die kurzen Wege zu Betreuung und Bildung, die zahlreichen Spiel- und Freizeitangebote sowie die gute Versorgung des täglichen Bedarfs machen die Lage zu einem attraktiven Ausgangspunkt für den

**Familienalltag.**

**Ein Wohnstandort, der Raum für gemeinsames Familienleben bietet und gleichzeitig kurze Wege schafft – heute, morgen und für viele Jahre.**

**Objektnummer: 26150035 - 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 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: 26150035 - 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](mailto:rheine@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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