

Rheine – Rheine

# Seltene Kaufgelegenheit - topgepflegte ETW in Emsnähe

Objektnummer: 23150041



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

KAUFPREIS: 220.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 102 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 23150041 - 48429 Rheine – Rheine

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

Objektnummer: 23150041 - 48429 Rheine – Rheine

## Auf einen Blick

|               |                   |
|---------------|-------------------|
| Objektnummer  | 23150041          |
| Wohnfläche    | ca. 102 m²        |
| Dachform      | Satteldach        |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung |
| Etage         | 2                 |
| Zimmer        | 3                 |
| Schlafzimmer  | 2                 |
| Badezimmer    | 1                 |
| Baujahr       | 1984              |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 220.000 EUR                                                               |
| Wohnungstyp                | Etagenwohnung                                                             |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2012                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                                  |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 0 m²                                                                  |
| Ausstattung                | Einbauküche, Balkon                                                       |

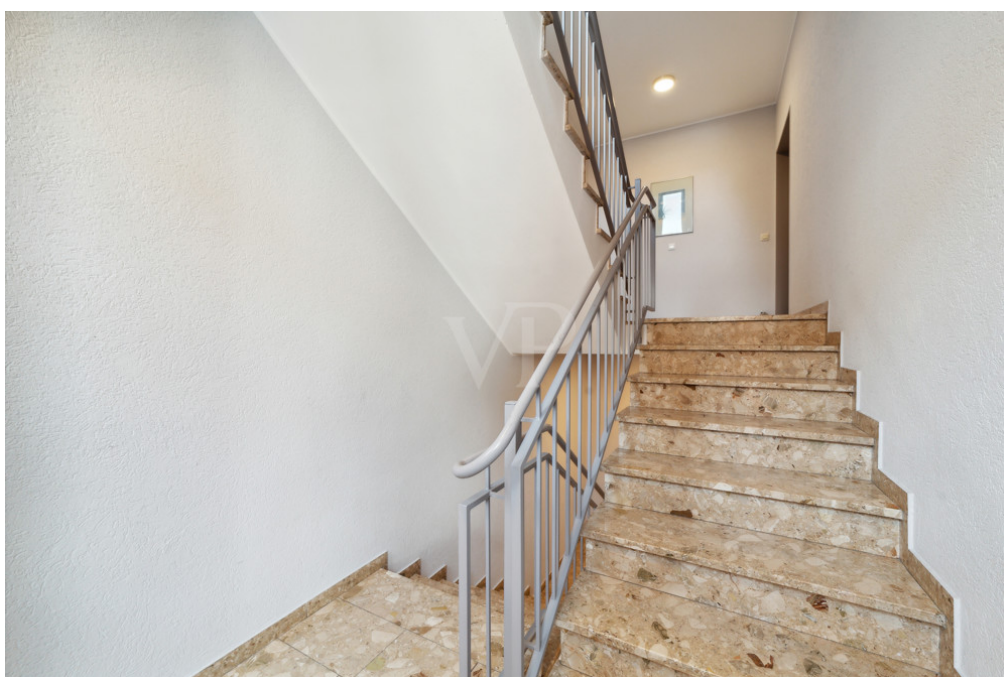
Objektnummer: 23150041 - 48429 Rheine – Rheine

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                         |                   |
|----------------------------|----------------|-------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis          | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | GAS            | Endenergieverbrauch     | 92.70 kWh/m²a     |
| Energieausweis gültig bis  | 11.05.2031     | Energie-Effizienzklasse | C                 |
| Befuerung                  | Gas            |                         |                   |

Objektnummer: 23150041 - 48429 Rheine – Rheine

## Die Immobilie



Objektnummer: 23150041 - 48429 Rheine – Rheine

## Die Immobilie



**Erfahren Sie hier den Wert Ihrer 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: 23150041 - 48429 Rheine – Rheine

## Die Immobilie



A promotional graphic for Von Poll Immobilien. It features a desktop monitor, a smartphone, and a tablet, all 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.

**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: 23150041 - 48429 Rheine – Rheine

## Die Immobilie



Objektnummer: 23150041 - 48429 Rheine – Rheine

## Die Immobilie



Objektnummer: 23150041 - 48429 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: 23150041 - 48429 Rheine – Rheine

## Ein erster Eindruck

Eine Wohnung in Innenstadtlage war schon immer Ihr Traum? Dann schauen Sie sich diese ideal geschnittene 3 Zimmer Eigentumswohnung mit etwa 102 m<sup>2</sup> doch etwas genauer an. Über die Fußgängerzone gelangen Sie zum Eingang des Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1984. Das Treppenhaus wirkt hell und einladend und wird regelmäßig gereinigt. Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss und verfügt über ein großzügiges Wohn- und Esszimmer, eine komfortable Küche, zwei Schlafräume sowie einem Bad und zwei Abstellräume. Das Highlight des Apartments ist der Balkon, wo man gemütlich mit 4-8 Personen sitzen kann. Genießen Sie Ihren Feierabend bei einem Glas Wein mit schönem Ausblick ins Grüne und auf die Ems. Im Eingangs- und Wohnbereich ist Stäbchenparkett verlegt und große Fensterflächen sorgen für natürliches Tageslicht. Die Einbauküche wurde dem Raum perfekt angepasst und ist mit Elektrogeräten von... ausgestattet. Im Bad finden Sie sowohl eine Dusche als auch Wanne vor. Von einem der Schlafräume aus hat man die Aussicht auf den Balkon und dem ehrwürdigen Baumbestand. Insgesamt findet man ein topgepflegtes Zuhause in der Gemeinschaft von 18 Parteien vor. Kaufinteressenten können sich hier wunderbar verwirklichen, da das Hausgeld bei 305 € liegt. Für Kapitalanleger ist das Apartment ebenfalls interessant, da es aktuell noch für 950 € vermietet ist. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Wir freuen uns auf Ihren Kontakt.

Objektnummer: 23150041 - 48429 Rheine – Rheine

## Ausstattung und Details

### Gebäudeausstattung:

- Satteldachkonstruktion mit Tonziegel
- massives Mauerwerk mit Klinkerfassade
- Doppelverglasung der Kunststoffenster
- Fall- und Regenrinnen aus Zink
- großzügiger Balkon mit Abstellraum
- 1 Kellerraum vorhanden
- 1 Gemeinschaftsraum für Fahrräder

### Innenausstattung:

- großzügiger Wohn- und Essbereich
- Holztüren mit Stahlzargen, Glastür
- Bodenbeläge: Fliesen, Stäbchenlaminat
- Bad mit Wanne ausgestattet
- Einbauschränk im Schlafzimmer

### Technik:

- Sprechanlage
- Gas- Zentralheizung
- Satellit Anlage
- Kabel Anschluss

### Stellplätze:

- Parkplatz im Parkhaus

Seniorenzentrum "Am Humboldtplatz" möglich

Objektnummer: 23150041 - 48429 Rheine – Rheine

## Alles zum Standort

Herzlich Willkommen im Herzen von Rheine! Die Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten Stadtlagen von Rheine und kann hier mit der Nähe zur Ems punkten. Die Umgebung ist bekannt für viele Altbauvillen 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 ist ca. 5 Minuten fußläufig entfernt. Ein weiterer Pluspunkt 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: 23150041 - 48429 Rheine – Rheine

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.5.2031. Endenergieverbrauch beträgt 92.70 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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. 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: 23150041 - 48429 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)