Rheine / Eschendorf – Rheine

Entwicklungspotenzial in Rheine: Familienfreundliche Doppelhaushälfte mit Garten

Objektnummer: 24150004

KAUFPREIS: 190.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 84,53 m² • **ZIMMER:** 4 • **GRUNDSTÜCK:** 381 m²

Objektnummer: 24150004 - 48429 Rheine / Eschendorf – Rheine

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

Objektnummer: 24150004 - 48429 Rheine / Eschendorf – Rheine

Auf einen Blick

Objektnummer	24150004
Wohnfläche	ca. 84,53 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1934
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	190.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 26 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24150004 - 48429 Rheine / Eschendorf – Rheine

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	02.10.2034
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	317.20 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1934

Objektnummer: 24150004 - 48429 Rheine / Eschendorf – Rheine

Die Immobilie

Objektnummer: 24150004 - 48429 Rheine / Eschendorf – Rheine

Die Immobilie

Objektnummer: 24150004 - 48429 Rheine / Eschendorf – Rheine

Die Immobilie

Objektnummer: 24150004 - 48429 Rheine / Eschendorf – Rheine

Die Immobilie

Objektnummer: 24150004 - 48429 Rheine / Eschendorf – Rheine

Die Immobilie

Objektnummer: 24150004 - 48429 Rheine / Eschendorf – Rheine

Die Immobilie

Objektnummer: 24150004 - 48429 Rheine / Eschendorf – Rheine

Die Immobilie

Objektnummer: 24150004 - 48429 Rheine / Eschendorf – Rheine

Die Immobilie

Objektnummer: 24150004 - 48429 Rheine / Eschendorf – Rheine

Die Immobilie

Objektnummer: 24150004 - 48429 Rheine / Eschendorf – Rheine

Die Immobilie

Objektnummer: 24150004 - 48429 Rheine / Eschendorf – Rheine

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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: 24150004 - 48429 Rheine / Eschendorf – Rheine

Ein erster Eindruck

In einer ruhigen Wohngegend von Rheine befindet sich diese Doppelhaushälfte, die durch ihre hellen und großzügigen Räume besticht. Die Immobilie wurde im Jahr 1935 erbaut und befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand, bietet jedoch viel Potenzial für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Familien, die nach einem geräumigen Zuhause suchen, sowie Kapitalanleger sollten sich von diesem Angebot angesprochen fühlen. Mit ihrer idealen Lage und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten ist diese Doppelhaushälfte eine spannende Gelegenheit für verschiedene Interessenten.

Die ca. 84,53 m² große Wohnfläche erstreckt sich über zwei Etagen. Lassen Sie uns einen kleinen Rundgang machen: Vom Flur aus gelangen Sie rechts in den Wohnbereich, der Ihnen Zugang zum Keller sowie zu einem der Schlafzimmer bietet. Eine Nutzung als Büro oder Gästezimmer wäre ebenfalls möglich. Folgen Sie dem Flur nach links, erreichen Sie das Esszimmer und weiter die Küche, an die ein weiterer Flur grenzt. Durch diesen gelangen Sie zum Ausgang in den Garten sowie zum Badezimmer, das mit einer Duschwanne ausgestattet ist und zuletzt im Jahr 2022 modernisiert wurde.

Über die Treppe im Eingangsbereich gelangen Sie ins Dachgeschoss. Hier stehen Ihnen zwei weitere Zimmer zur Verfügung, die Sie individuell gestalten und nutzen können.

Im Laufe der Zeit wurden bereits einige Sanierungen durchgeführt. So wurden unter anderem 1980 im Zuge der Aufstockung das Dach erneuert, 1982 die Fenster ausgetauscht und 2001 die Gasheizung ersetzt. Zudem wurde im Jahr 2022 das Badezimmer saniert und die Räumlichkeiten renoviert.

Die Lage der Immobilie ist ideal für Familien, da Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe sind. Zudem ist die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel gut, sodass man schnell in die Innenstadt gelangen kann. Somit handelt es sich um eine attraktive Immobilie mit viel Potenzial, die sowohl Familien als auch Investoren ansprechen dürfte.

Kontaktieren Sie uns gerne, um weitere Informationen zu erhalten und diese Doppelhaushälfte näher kennenzulernen.

Objektnummer: 24150004 - 48429 Rheine / Eschendorf – Rheine

Ausstattung und Details

Gebäudeausstattung:
Haupthaus (1934)
-Fundament: Schlackenbeton
-Mauerwerk: Kalksandsteine, Kalkmörtel und Neuenkirchener Kiessand
-Kellerfußboden: Kiesbeton, glatte und wasserdichte Zementeinschicht
-Kellerdecke: Aschebeton und Kalkmilch bestrichen
-Kellerinnenwände: ausgefugt und mit Kalkmilch ausgeschlemmt
-Außenwände (EG und DG): 1/2 Stein stark, Luftschicht, unter Zusatz von Zement ausgeführt
-Fußboden (EG): Aschebeton, 2 cm starke, glatte, wasserdichte Zementfeinschicht, Eingemauerte Fußleisten
-Decke (EG): Balkendecke mit Schutzdecke, Teerpappe und trockene Kesselasche
Anbau (1963)
-Fundament: Kieszementstampfbeton
-Außenmauerwerk: 25 cm Kalksandsteinen
-Außenwand: Zementmörtel, angepasster Oberputz
-Innenwände: zweilagig verputz
-Fußboden: Stampfbeton
-Decke: Stahlbeton
-Dach: Pfettendach mit Dachziegeln
Aufstockung (1980)
-Putzfassade mit weißem Anstrich
-Satteldachkonstruktion & Walmdachkonstruktion mit Tondachziegel
-Rinnen und Fallrohre aus Zink & Kupfer
Heizungs-/ Sanitär- und Elektrotechnik:
-Gasheizung (2001)
-Radiatoren-Heizkörper
-Wasseranschluss (1940)
-Anschluss an die Kanalisation/ Entwässerung (1957)
-Tageslichtbad (EG): Badewanne, halbhoch gefliest, Deckenvertäfelung (2022)
Fenster, Türen und Innenausstattung:
-Tür- und Fensteröffnungen: Betonbalken mit Eiseneinlagen
-Fenster: Doppeltverglaste Kunststofffenster (1982), manuelle Rollläden
-Holztüren
-Bodenbeläge: Fliesen, Laminat, PVC, teilweise kein Belag
Stellplätze und Gartenanlage:

-Garage (1965)
-eingezäunter Garten

Objektnummer: 24150004 - 48429 Rheine / Eschendorf – Rheine

Alles zum Standort

Diese Doppelhaushälfte liegt in einer ruhigen Durchfahrtsstraße des Stadtteils Eschendorf. Mit rund 11.000 Einwohnern ist dies der größte Stadtteil von Rheine und bekannt für die katholische St.-Antonius-Basilika.
Alle Dinge des alltäglichen Bedarfs sind angenehm und schnell zu erreichen. Auch der Stadtpark, das Freibad und das Jahnstadion sowie die Annette-Grundschule und das Kopernikus-Gymnasium sind in diesem Stadtteil zu finden.

Ebenso befinden sich in unmittelbarer Umgebung verschiedene Bildungseinrichtungen, wie Kindergärten, Grundschulen und Oberschulen.

In einer Entfernung von ca. 3 km, bietet die Rheiner Innenstadt diverse Einkaufsmöglichkeiten, zahlreiche Restaurants und viele Geschäfte. Ein Highlight und über die Stadtgrenzen hinaus bekannt ist die Emsgalerie.
Zudem bietet Rheine eine Vielzahl an unterschiedlichen Freizeitangeboten.

Durch die unterschiedlichen Buslinien ist eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz gegeben. Eine etwa 650 Meter entfernte Bushaltestelle ermöglicht mit der Buslinie C5 eine direkte Verbindung sowohl zur Innenstadt als auch zum rund 3,6 Kilometer entfernten Bahnhof. Auch die Autobahn A30 befindet sich in unmittelbarer Nähe, und der nächstgelegene Flughafen, Münster-Osnabrück, ist etwa 31 Kilometer entfernt.

Objektnummer: 24150004 - 48429 Rheine / Eschendorf – Rheine

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 2.10.2034.
Endenergiebedarf beträgt 317.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1934.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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: 24150004 - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com