Rheine

Ihr neues Zuhause: Maisonettewohnung mit großer Dachterrasse

Objektnummer: 25150005

KAUFPREIS: 239.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 96,93 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25150005 - 48429 Rheine

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

Objektnummer: 25150005 - 48429 Rheine

Auf einen Blick

Objektnummer	25150005
Wohnfläche	ca. 96,93 m²
Etage	1
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1994
Stellplatz	1 x Carport

Kaufpreis	239.000 EUR
Wohnungstyp	Maisonette
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2017
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 6 m²
Vermietbare Fläche	ca. 96 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25150005 - 48429 Rheine

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	156.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	05.04.2029	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1994

Objektnummer: 25150005 - 48429 Rheine

Die Immobilie

Objektnummer: 25150005 - 48429 Rheine

Die Immobilie

Objektnummer: 25150005 - 48429 Rheine

Die Immobilie

Objektnummer: 25150005 - 48429 Rheine

Die Immobilie

Objektnummer: 25150005 - 48429 Rheine

Die Immobilie

Objektnummer: 25150005 - 48429 Rheine

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine gepflegte Maisonettewohnung mit einer Wohnfläche von ca. 96 m² in einem Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten aus dem Baujahr 1994. Die Wohnung besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung mit insgesamt 3 Zimmern, zwei Schlafzimmer und ein großzügiger Wohn- und Essbereich. Sie ist ideal für Singles, Paare sowie kleine Familien die den Charme einer Maisonettewohnung mit einer besonderen Wohnraumgestaltung schätzen.

Zuletzt wurde die Wohnung im Jahr 2017 umfassend modernisiert und die Ausstattungsqualität weiter verbessert. Ein besonderes Merkmal der Innenausstattung sind die abgehängten Decken mit integrierter Beleuchtung, die sowohl in der Küche als auch im Wohnzimmer für eine angenehme Lichtstimmung sorgen. Die Wände der genannten Räume sind mit hochwertigem Naturstein verkleidet und vermitteln ein elegantes und modernes Wohngefühl. Die Bodenbeläge im gesamten Wohn- und Schlafbereich sind mit Vinylparkett ausgestattet, was sowohl eine praktische Pflegeleichtigkeit als auch eine ansprechende Optik garantiert.

Ein weiteres Highlight der Immobilie ist die großzügige Dachterrasse mit einer Nutzfläche von ca. 21,03 m². Sie ist nicht einsehbar und bietet einen ruhigen Rückzugsort im Freien. In den Abendstunden sorgt die integrierte Beleuchtung für eine stimmungsvolle Atmosphäre.
Technisch befindet sich die Wohnung auf einem guten Standard. Die Etagenheizung wurde 2015 erneuert und bietet zuverlässigen Wärme- und Warmwasserkomfort. Die Nebenkosten für Wasser, Strom und Heizung werden von den Mietern selbst verwaltet, was neben dem geringen Hausgeld zur Kostenkontrolle beiträgt.

Zur Wohnung gehört ein eigener Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet, sowie ein Carport, der einen sicheren Stellplatz für das Auto garantiert. Der aktuelle Mietvertrag sieht eine Nettokaltmiete von 855 € monatlich vor, was die Immobilie auch für Kapitalanleger interessant macht.

Die massive Bauweise des Gebäudes unterstreicht die Langlebigkeit und Wertbeständigkeit der Immobilie. Interessenten bietet sich mit dieser Maisonettewohnung eine gepflegte Immobilie mit guter Ausstattung, die durch ihre vorteilhafte Raumaufteilung und die großzügige Dachterrasse überzeugt.

Es besteht hier die Möglichkeit, eine bereits vermietete Wohnung zu erwerben, die

sowohl für den Eigenbedarf als auch als Kapitalanlage attraktiv ist und wir laden Sie herzlich ein, sich bei einer persönlichen Besichtigung von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

Objektnummer: 25150005 - 48429 Rheine

Ausstattung und Details

Gebäudeausstattung:
- Außenwände: massives, zweischaliges Kalksandsteinmauerwerk, Stahlbetondecken
- Fassade: Putzfassade mit Klinkeranteil
- Satteldachkonstruktion mit Tondachziegeln
- Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
- Stahlbetondecken und Decken
- Teilkeller mit Kellerraum für jede WE

Sanitär-/ Elektro- und Heizungstechnik:
- Befeuerung: Gas
- Heizungsart: Etagenheizung, Bj. 2015
- Heizkörper: Radiatoren-Heizkörper
- Badezimmer, Bj. 1994
- kein Personenaufzug vorhanden

Fenster, Türen und Innenausstattung:
- Gegensprechanlage vorhanden
- Kunstofffenster mit Doppelverglasung, Bj. 1994
- Manuelle Rollläden
- Bodenbeläge: Fliesen und Vinylparkett
- hochwertige Einbauküche (nicht im Kaufpreis enthalten, gehört der Mietpartei und Abstimmung notwendig)

Sonstige Ausstattung:
- gemeinschaftliche Mülltrennung
- Carport mit Fahrradschuppen zur WE zugeordnet

Objektnummer: 25150005 - 48429 Rheine

Alles zum Standort

Die Lage der Immobilie im Stadtteil Schotthock zeichnet sich durch eine ruhige und familienfreundliche Atmosphäre aus. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Ärzte sind fußläufig zu erreichen. Auch verschiedene Bildungseinrichtungen wie Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen sind gut erreichbar, was den Standort für eine kleine Familie besonders attraktiv macht.

Für Berufspendler ist die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr sowie an die Autobahn A30 von Vorteil, über die auch die umliegenden Städte wie Osnabrück und Münster gut zu erreichen sind. Der Bahnhof Rheine bietet regelmäßige Zugverbindungen in alle Richtungen und auch eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe. Selbst Naturliebhaber kommen auf ihre Kosten. Der Walshagenpark ist nicht weit entfernt und bietet die Möglichkeit für einen abendlichen Spaziergang oder eine kurze Joggingrunde nach der Arbeit.

Insgesamt zählt die Stadt Rheine mit ihren rund 80.000 Einwohnern zu den lebenswertesten und größten Städten im gesamten Münsterland. Ob Spaziergänge entlang der Ems, das reichhaltige Sport- und Freizeitangebot, gut besuchte Veranstaltungen wie der Rheiner Kinderflohmarkt oder die beeindruckende Vielfalt an Einkaufsmöglichkeiten. Es lohnt sich, seinen Lebensmittelpunkt nach Rheine zu verlegen. Die sehr gute Verkehrsanbindung, sowohl mit der Bahn als auch mit dem Auto, ist ein weiterer Grund, sich in der schönen Emsstadt niederzulassen.

Objektnummer: 25150005 - 48429 Rheine

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 5.4.2029.
Endenergieverbrauch beträgt 156.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.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: 25150005 - 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