

Rheine

# Zentral und ruhig gelegenes Einfamilienhaus

Objektnummer: 25150013



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

**KAUFPREIS: 229.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 179,8 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 554 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25150013 - 48429 Rheine**

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

Objektnummer: 25150013 - 48429 Rheine

## Auf einen Blick

Objektnummer	25150013	Kaufpreis	229.000 EUR
Wohnfläche	ca. 179,8 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	7	Modernisierung / Sanierung	2023
Schlafzimmer	5	Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Badezimmer	3	Bauweise	Massiv
Baujahr	1965	Ausstattung	Terrasse, Garten-/mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 25150013 - 48429 Rheine

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	206.60 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	09.07.2035	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	2023

Objektnummer: 25150013 - 48429 Rheine

## Die Immobilie



Objektnummer: 25150013 - 48429 Rheine

## Die Immobilie



Objektnummer: 25150013 - 48429 Rheine

## Die Immobilie



Objektnummer: 25150013 - 48429 Rheine

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

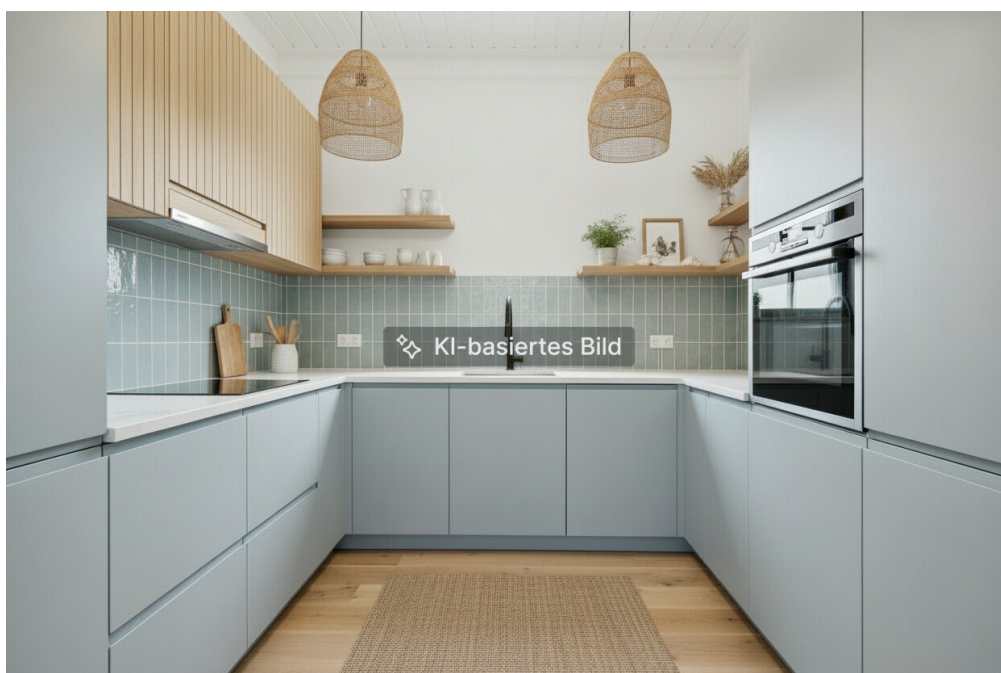
Erfahren Sie hier  
den Wert  
Ihrer Immobilie.

**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?

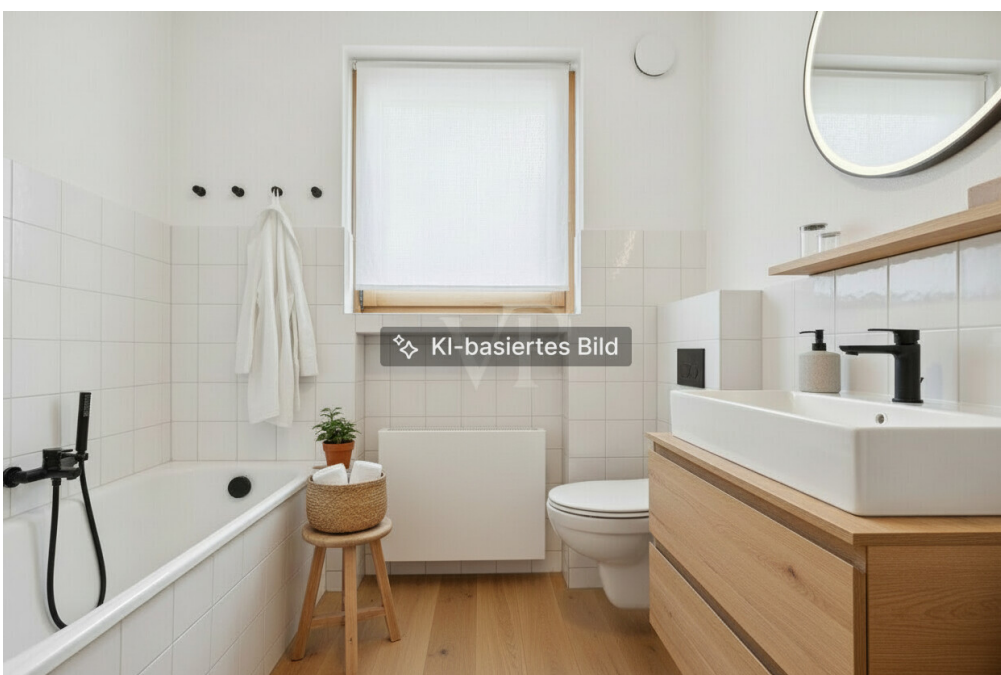
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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



Objektnummer: 25150013 - 48429 Rheine

## Die Immobilie



Objektnummer: 25150013 - 48429 Rheine

## Die Immobilie



Objektnummer: 25150013 - 48429 Rheine

## Die Immobilie



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

Jetzt  
Suchprofil  
anlegen

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

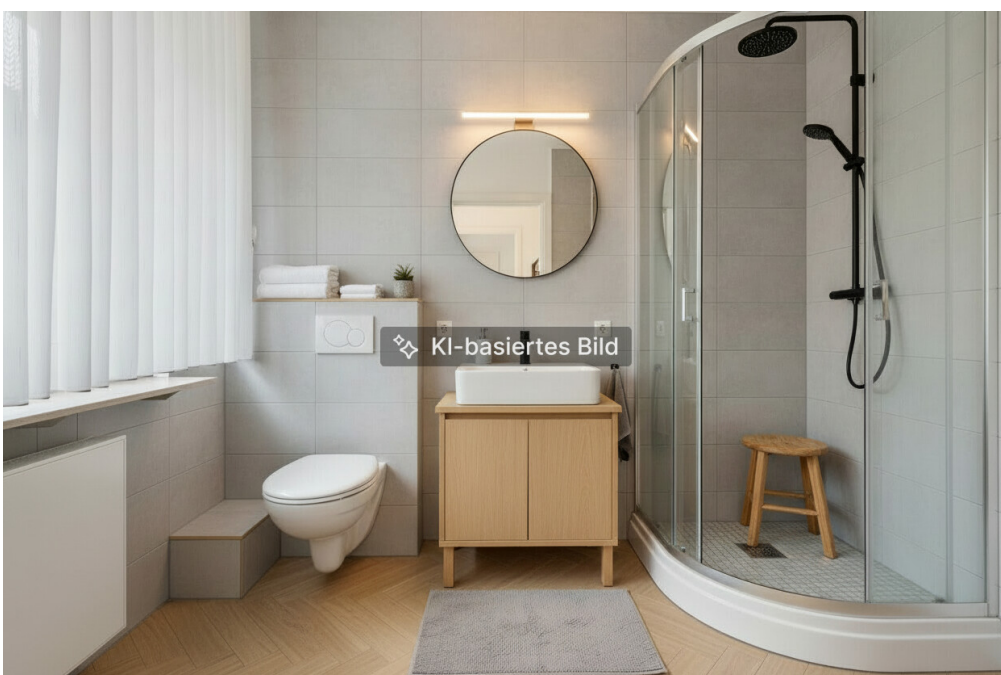
Objektnummer: 25150013 - 48429 Rheine

## Die Immobilie



Objektnummer: 25150013 - 48429 Rheine

## Die Immobilie



Objektnummer: 25150013 - 48429 Rheine

## Die Immobilie



Ihre Immobilienspezialisten in Rheine und Ibbenbüren

T.: 05971 - 79 371 0 | [rheine@von-poll.com](mailto:rheine@von-poll.com)  
T.: 05971 - 79 371 20 | [ibbenbueren@von-poll.com](mailto:ibbenbueren@von-poll.com)

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

**Objektnummer: 25150013 - 48429 Rheine**

## **Ein erster Eindruck**

**Dieses großzügige, einseitig angebaute Einfamilienhaus bietet auf drei Wohnebenen viel Platz für große Familien oder mehrere Generationen, die gemeinsam unter einem Dach leben möchten. Das Haus verfügt über einen Vollkeller, der zusätzlichen Stauraum oder vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Im Obergeschoss lädt ein Balkon dazu ein, die Sonne und den Blick nach draußen zu genießen.**

**Das Haus verfügt über insgesamt fünf Schlafzimmer, ideal für Familienmitglieder oder Gäste, sowie drei Bäder, die den Komfort erhöhen. Das geräumige Wohnzimmer, die Küche und das Esszimmer schaffen eine einladende Atmosphäre für gemeinsame Stunden und gesellige Abende.**

**Der pflegeleichte Garten mit Terrasse bietet eine schöne Außenfläche zum Entspannen, Grillen oder für Kinder zum Spielen. Der Zugang zum Keller erleichtert die Nutzung des Außenbereichs und sorgt für zusätzlichen Komfort.**

**Zur Ausstattung gehören außerdem eine Garage sowie ein zusätzlicher Stellplatz, die für sichere und bequeme Parkmöglichkeiten sorgen. Dieses Haus vereint großzügiges Wohnen mit praktischer Raumaufteilung und bietet alles, was eine große Familie oder mehrere Generationen für ein gemütliches Zuhause benötigen.**

**Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.**

**Objektnummer: 25150013 - 48429 Rheine**

## **Ausstattung und Details**

### **Gebäudeausstattung:**

- massives, zweischaliges Kalksandsteinmauerwerk
- Fassade versehen mit rotem Verblender
- Stahlbetondecken
- Satteldach mit Betondachsteinen
- Rinnen und Fallrohre aus Zink
- Kunststofffenster mit Doppelverglasung
- Balkon im OG
- Vollkeller mit Zugang zum Heizungssystem und zum Garten

### **Innenausstattung:**

- Holztüren mit Holzzargen
- Bodenbeläge: Fliesen, PVC und Teppichboden
- Badezimmer mit Wanne im EG
- Badezimmer mit Dusche im OG und DG

### **Technik:**

- Öl-Zentralheizung Bj. 2023
- Kabelanschluss

### **Stellplätze und Gartenanlage:**

- Einzelgarage
- ein Freiplatz
- pflegeleichter Garten
- Terrasse mit Markise

**Objektnummer: 25150013 - 48429 Rheine**

## **Alles zum Standort**

**Herzlich Willkommen in Rheine!**

**Die Immobilie befindet sich in einer sehr guten und ruhigen Lage im Bereich Rheine Stadtpark. Die Gegend besticht durch seine zentrale Lage und seine angenehme, lebendige Atmosphäre. Hier wohnen Sie in unmittelbarer Nähe zu den wichtigsten Einrichtungen der Stadt, was den Alltag besonders bequem macht. Der Name „Stadtpark“ ist Programm: Die grüne Oase im Herzen des Stadtteils lädt zum Entspannen, Spazierengehen und Verweilen ein. Die gepflegten Grünflächen und die Nähe zum Stadtpark bieten eine schöne Möglichkeit, die Natur zu genießen und dem Trubel des Alltags zu entfliehen.**

**In der Umgebung finden Sie eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinischen Einrichtungen, die alles für den täglichen Bedarf abdecken. Die zentrale Lage sorgt zudem für eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an die wichtigsten Verkehrswege, sodass Sie schnell und bequem in andere Stadtteile oder die umliegende Region gelangen.**

**Der Stadtteil Stadtpark verbindet das urbane Leben mit einer freundlichen Nachbarschaft und einer angenehmen Wohnqualität. Hier können Sie das Leben in der Stadt genießen, ohne auf die Vorteile einer grünen Umgebung verzichten zu müssen. Ob für Familien, Berufstätige oder Singles – der Stadtteil bietet für jeden das passende Zuhause in einer lebendigen und zentralen Lage.**

**Die Stadt Rheine hat etwa 80.000 Einwohner und gehört zu den wohnlichsten und größten Städten im gesamten Münsterland. Die zahlreichen Sport- und Freizeitangebote wie der Besuch des Naturzoos, Rheiner Kirmes, die hohe Vielfalt an Einkaufs- und Gastronomiemöglichkeiten sowie die ideale Verkehrsanbindung nach Münster, Steinfurt, Osnabrück bilden überzeugende Gründe für einen Ortswechsel in die schöne Emsstadt.**

**Objektnummer: 25150013 - 48429 Rheine**

## **Sonstige Angaben**

**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: 25150013 - 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)**