

Rheine

# Idyllischer Wohntraum mit Herz und Charme - gepflegtes EFH in Rheine

Objektnummer: 25150017



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

KAUFPREIS: 479.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 149,5 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 989 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25150017 - 48432 Rheine

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

Objektnummer: 25150017 - 48432 Rheine

## Auf einen Blick

|              |                            |
|--------------|----------------------------|
| Objektnummer | 25150017                   |
| Wohnfläche   | ca. 149,5 m <sup>2</sup>   |
| Dachform     | Krüppelwalmdach            |
| Zimmer       | 6                          |
| Schlafzimmer | 5                          |
| Badezimmer   | 2                          |
| Baujahr      | 1927                       |
| Stellplatz   | 1 x Carport, 1 x Freiplatz |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 479.000 EUR                                                               |
| Haustyp                    | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2025                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                                  |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche       |

Objektnummer: 25150017 - 48432 Rheine

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergiebedarf            | 161.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 26.08.2035     | Energie-Effizienzklasse     | F              |
| Befuerung                  | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 2007           |

Objektnummer: 25150017 - 48432 Rheine

## Die Immobilie



Objektnummer: 25150017 - 48432 Rheine

## Die Immobilie



Objektnummer: 25150017 - 48432 Rheine

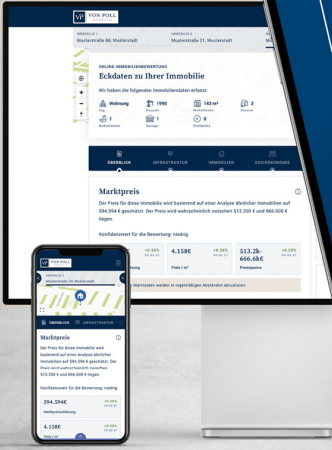
## Die Immobilie



Objektnummer: 25150017 - 48432 Rheine

## Die Immobilie





**VP 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: 25150017 - 48432 Rheine

## Die Immobilie



Objektnummer: 25150017 - 48432 Rheine

## Die Immobilie



Objektnummer: 25150017 - 48432 Rheine

## Die Immobilie





**VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 25150017 - 48432 Rheine

## Die Immobilie



Objektnummer: 25150017 - 48432 Rheine

## Die Immobilie



Objektnummer: 25150017 - 48432 Rheine

## Die Immobilie



Objektnummer: 25150017 - 48432 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: 25150017 - 48432 Rheine

## Ein erster Eindruck

Dieses charmante Einfamilienhaus aus dem kernsaniertem Baujahr von 1990 vereint komfortables Wohnen mit naturnahem Lebensgefühl. Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 989 m<sup>2</sup> bietet es viel Platz für die ganze Familie und eine Umgebung, die Ruhe, Erholung und Geborgenheit verspricht.

Das Eigenheim begeistert auf Anhieb mit einer lichtdurchfluteten sowie durchdachten Raumaufteilung von ca. 150 m<sup>2</sup> und bietet insgesamt fünf Schlafzimmer, die flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Das Herzstück ist der offene Wohn- und Essbereich mit offener Küche – ein idealer Ort für interaktive und gesellige Stunden mit den Liebsten. Bei kalten Temperaturen sorgt der Kamin für die Extraportion Behaglichkeit. Zwei Bäder mit Dusche steigern den hohen Alltagskomfort. Die Immobilie wurde über die Jahre regelmäßig renoviert und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Beispielsweise ist im Bad im Erdgeschoss eine kleine Wellnessoase entstanden und die Innentüren wurden ebenfalls ausgetauscht. Eine genaue Auflistung der Modernisierungen finden Sie auf Seite 4.

Der Gartenbereich verleiht zum tagträumen, freuen Sie sich auf Naturidylle zum Genießen. Äußerst liebevoll angelegt und mit altem Baumbestand erhalten, findet man verschiedene Lieblingsplätze zum Verweilen. Die überdachte Terrasse kann auf Wunsch windgeschützt genutzt werden und garantiert auch hier ein gemütliches Beisammensein im Freien. Eine Holzremise ergänzt neben dem Carport mit angrenzender Fahrradgarage und einem weiteren Stellplatz, das praktische Angebot im Außenbereich. Ein Teilkeller ermöglicht weitere Abstellflächen.

Alles was das Herz begehrt! Überzeugen Sie sich bei der nächsten Besichtigung selbst von dem bezugsfertigen Zustand, der großzügigen Grundrissplanung sowie dem traumhaften Gartenbereich. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Wir freuen uns auf Ihren Kontakt.

Objektnummer: 25150017 - 48432 Rheine

## Ausstattung und Details

### Gebäudeausstattung:

- Satteldachkonstruktion mit Tondachziegeln
- massives, zweischaliges Mauerwerk
- Fassade mit roten Verblender versehen
- massive Stahlbetondecke
- zweifach verglaste Kunststofffenster
- Rinnen und Fallrohre aus Kupfer
- Teilkeller vorhanden

### Innenausstattung:

- massiv tragende Innenwände
- Kaminanlage
- Holztüren mit Holz- oder Stahlzargen
- manuelle Rollläden, zwei Fenster elektrische Rollläden
- Bodenbeläge: Fliesen, Vinylparkett, Parkett
- gepflegte Holzterasse
- Gäste- WC im EG
- Badezimmer EG mit Dusche ausgestattet
- Badezimmer DG mit Dusche ausgestattet

### Technik:

- Zentralheizung
- Ölheizung aus dem Jahre 2007
- Fußbodenheizung in der Küche und im Bad EG
- Kabelanschluss & Glasfaseranschluss
- Balkonkraftwerk im Garten

### Gartenbereich:

- gepflasterte Terrasse mit Überdachung
- großzügige Grünfläche
- schöner Baumbestand
- liebevoll angelegte Beete
- Remise als Holzlager
- Grundwasserpumpe

### Stellplätze:

- Carport
- ein Freiplatz
- Fahrradgarage/ Geräteraum

Objektnummer: 25150017 - 48432 Rheine

## Alles zum Standort

Rheine Mesum ist der größte Stadtteil Rheines und beheimatet etwa 8.000 Einwohner. Hinsichtlich der Infrastruktur lässt die Immobilie kaum Wünsche offen. Der Kindergarten und die Grundschule sind ca. fünf Minuten, der Bahnhof mit Direktanbindung nach Münster etwa zehn Minuten fußläufig entfernt, eine Busverbindung nach Rheine ist ebenfalls gegeben.

Im Umkreis von einem Kilometer erreichen Sie nahezu alle Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf wie beispielsweise mehrere Supermärkte, einen Metzger und Blumenhandel. Zwei Banken, ein Elektrofachhandel und Frisöre sind ebenso ansässig. Jeden Donnerstag findet sogar ein kleiner Wochenmarkt statt. Für Golfinteressierte zählt der Golfplatz, der im südwestlichen Teil Mesums liegt, zu einem weiteren Highlight. Aber auch Pferdefreunde kommen auf ihre Kosten, da ein Reitplatz mit Halle zur Verfügung steht.

Die Stadt Rheine selbst hat etwa 77.000 Einwohner und gehört zu den wohnlichsten und größten Städten im gesamten Münsterland. Die zahlreichen Sport- und Freizeitangebote wie der Besuch des Naturzoos, Kinderflohmarktes, die hohe Vielfalt an Einkaufs- und Gastronomiemöglichkeiten sowie die ideale Verkehrsanbindung nach Münster, Steinfurt, Osnabrück oder zu dem Flughafen Münster/ Osnabrück bilden überzeugende Gründe für einen Ortswechsel in die schöne Emsstadt.

Objektnummer: 25150017 - 48432 Rheine

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 26.8.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 161.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 25150017 - 48432 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)