

Rheine

# Reihenendhaus mit großem Grundstück, Pool und wohnmobilgeeigneter Doppelgarage

Objektnummer: 26150016



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

**KAUFPREIS: 249.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 142,3 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 501 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26150016 - 48431 Rheine**

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

Objektnummer: 26150016 - 48431 Rheine

## Auf einen Blick

Objektnummer	26150016	Kaufpreis	249.000 EUR
Wohnfläche	ca. 142,3 m <sup>2</sup>	Haustyp	Reihenendhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5	Modernisierung / Sanierung	2017
Schlafzimmer	4	Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Badezimmer	3	Bauweise	Massiv
Baujahr	1953	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26150016 - 48431 Rheine

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	228.50 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	27.04.2036	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1953

Objektnummer: 26150016 - 48431 Rheine

## Die Immobilie



Objektnummer: 26150016 - 48431 Rheine

## Die Immobilie



Objektnummer: 26150016 - 48431 Rheine

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.

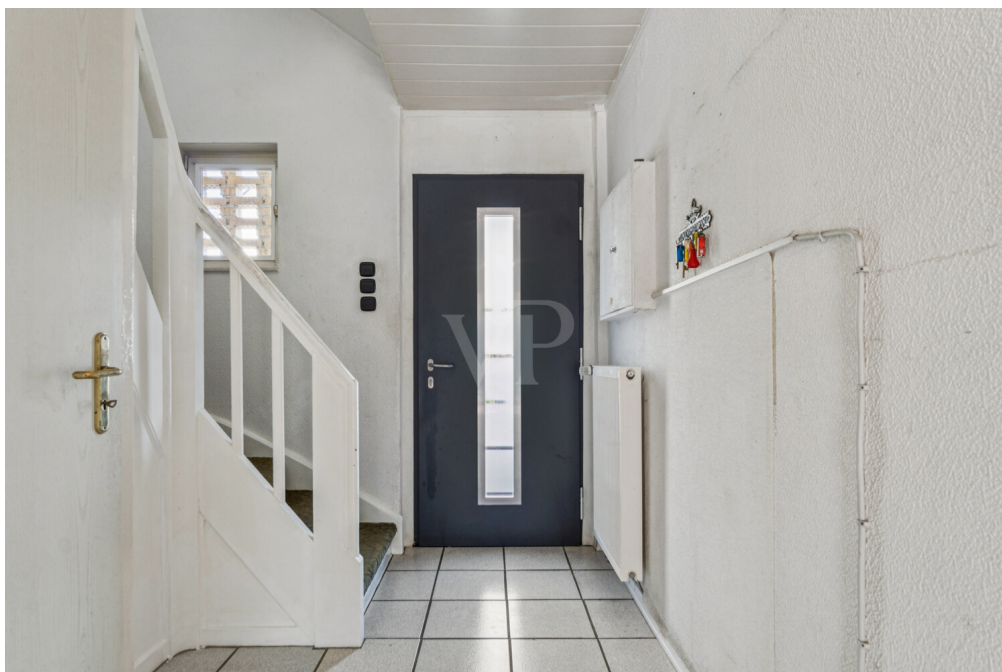
**Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.**

- 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)

Währung	1999	1999	1999	1999
Marktpreis	4.159€	513.29€	606.68€	10.29%



Objektnummer: 26150016 - 48431 Rheine

## Die Immobilie



Objektnummer: 26150016 - 48431 Rheine

## Die Immobilie



Objektnummer: 26150016 - 48431 Rheine

## Die Immobilie



Objektnummer: 26150016 - 48431 Rheine

## Die Immobilie



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

The advertisement features a smartphone in the foreground displaying a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen" (Create search profile now). In the background, a desktop monitor shows a real estate website interface with a search bar and various filters. A smaller smartphone is also visible, displaying a search results page.



Objektnummer: 26150016 - 48431 Rheine

## Die Immobilie



Objektnummer: 26150016 - 48431 Rheine

## Die Immobilie



Objektnummer: 26150016 - 48431 Rheine

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

**Objektnummer: 26150016 - 48431 Rheine**

## Ein erster Eindruck

Dieses charmante Reihenendhaus aus dem Baujahr 1953 überzeugt auf einem ca. 501 m<sup>2</sup> großen Grundstück mit rund 142,30 m<sup>2</sup> Wohnfläche durch eine solide Bauweise und ein attraktives Entwicklungspotenzial. Die vorhandene Substanz bildet eine verlässliche Grundlage, um die Immobilie im Zuge einer Modernisierung an heutige Wohn- und Energiestandards anzupassen.

Mit insgesamt fünf Zimmern, darunter vier Schlafzimmer und drei Badezimmer, bietet das Haus ein gut strukturiertes Raumangebot und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sowohl für Familien als auch für flexible Wohnkonzepte. Der funktionale Grundriss lässt sich an moderne Wohnbedürfnisse anpassen.

Ein besonderes Highlight ist der Wintergarten, der für eine helle und freundliche Wohnatmosphäre sorgt und den Wohnraum sinnvoll erweitert. Von hier aus gelangen Sie direkt in den Garten mit eigener Poolanlage – ideal für entspannte Stunden im Freien.

Das Haus ist vollunterkellert und bietet zusätzliche Nutzflächen. Die großzügige Doppelgarage mit Sektionaltor ist auch für größere Fahrzeuge geeignet und bietet ausreichend Platz für ein Wohnmobil sowie zusätzlichen Stauraum.

Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Brennwerttherme aus den Jahren 2017, ergänzt durch einen wasserführenden Kamin. Glasfaser- und Kabelanschluss sind möglich und gewährleisten eine zeitgemäße digitale Infrastruktur.

Die Ausstattung entspricht in Teilen nicht mehr den heutigen Neubau- und Energiestandards und ist insgesamt als modernisierungsbedürftig einzuordnen. Gerade hierin liegt jedoch eine Chance: Durch gezielte Maßnahmen – insbesondere im energetischen Bereich – kann der Wohnkomfort deutlich gesteigert und der Energieverbrauch nachhaltig reduziert werden. Je nach Umfang der Maßnahmen können zudem staatliche Förderprogramme und zinsgünstige Finanzierungen in Anspruch genommen werden.

Insgesamt handelt es sich um eine Immobilie mit solider Grundsubstanz und klar erkennbarem Entwicklungspotenzial. Sie eignet sich sowohl für Eigennutzer, die ihre individuellen Wohnvorstellungen umsetzen möchten, als auch für Kapitalanleger, die durch Modernisierung und Aufwertung eine nachhaltige Wertsteigerung realisieren wollen.

**Objektnummer: 26150016 - 48431 Rheine**

## **Ausstattung und Details**

### **Gebäudeausstattung:**

- Außenwände: Kalksandstein-Hohlblocksteine, Zementmörtel gemauert
- Fassade: Klinkerfassade, Verklinkerung ca. Bj. 1985
- Decken: Stahlbetondecken
- Dach: Satteldach mit Tondachziegeln
- Dachentwässerung: Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech

### **Sanitär-/ Elektro- und Heizungstechnik:**

- Befeuerung: Gas-Brennwerttherme, Bj. 2017
- Heizungsart: Zentralheizung
- Heizkörper: Radiatoren und Flachheizkörper
- Bäder: Drei Badezimmer, teilweise aufgewertet
- Internet: Glasfaser und Kabelanschluss möglich
- Kamin: offener Kamin, Bj. 1983, wasserführend ca. 20 KW

### **Fenster, Türen und Innenausstattung:**

- Haustüranlage aus Kunststoff, Bj. 2008
- Fensterart: Rahmen aus Kunststoff, Bj. 1980
- Verglasung: Doppelverglasung, Bj. 2008
- Manuelle Rollläden, elektrisch im Wohnbereich
- Bodenbeläge: Fliesen, Laminat, Teppich
- Einbauküche vorhanden

### **Sonstige Ausstattung:**

- Anbau Wintergarten, Bj. 2002
- Doppelgarage, Bj. 1976 für Wohnmobil geeignet, Sektionaltor
- Poolanlage mit entsprechender Poolpumpenanlage
- Hauswasserversorgung im Keller

**Objektnummer: 26150016 - 48431 Rheine**

## **Alles zum Standort**

**Die Immobilie befindet sich im sogenannten „Märchenviertel“ von Rheine, einem gewachsenen und überwiegend wohnwirtschaftlich geprägten Stadtteil. Die Umgebung ist durch eine ruhige, bodenständige Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern gekennzeichnet und bietet ein angenehmes, nachbarschaftliches Wohnumfeld.**

**Die Lage spricht insbesondere Familien an, die ein bezahlbares Eigenheim in etablierter Umgebung suchen. Kindergärten, Schulen sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in gut erreichbarer Nähe und sorgen für eine hohe Alltagstauglichkeit. Ergänzt wird dies durch verschiedene Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten im näheren Umfeld.**

**Gleichzeitig bietet der Standort interessante Perspektiven für Kapitalanleger: Das im Vergleich zu anderen Wohnlagen moderate Preisniveau sowie die gewachsene Struktur des Viertels schaffen eine solide Grundlage für Investitionen. Insbesondere durch Modernisierungs- und Aufwertungsmaßnahmen lassen sich hier attraktive Entwicklungspotenziale realisieren.**

**Die Anbindung an das Stadtzentrum sowie an den öffentlichen Nahverkehr ist gut, sodass sowohl die innerstädtische Mobilität als auch die Erreichbarkeit umliegender Regionen gewährleistet ist.**

**Insgesamt handelt es sich um eine ruhige und etablierte Wohnlage mit solider Infrastruktur, die sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren interessante Perspektiven bietet.**

**Objektnummer: 26150016 - 48431 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: 26150016 - 48431 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)**