

Rheine

Attraktive 2-Zimmer Wohnung mit Balkon und Gartenteil in guter Lage!

Objektnummer: 25150030_01



MIETPREIS: 475 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 47,39 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25150030_01 - 48429 Rheine

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

Objektnummer: 25150030_01 - 48429 Rheine

Auf einen Blick

Objektnummer	25150030_01
Wohnfläche	ca. 47,39 m²
Bezugsfrei ab	01.10.2026
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1968

Mietpreis	475 EUR
Nebenkosten	190 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25150030_01 - 48429 Rheine

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	197.10 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	18.04.2028	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1968

Objektnummer: 25150030_01 - 48429 Rheine

Die Immobilie



Objektnummer: 25150030_01 - 48429 Rheine

Die Immobilie



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Objektnummer: 25150030_01 - 48429 Rheine

Die Immobilie



Objektnummer: 25150030_01 - 48429 Rheine

Die Immobilie



A smartphone and a tablet displaying the Von Poll Immobilien app interface. The smartphone screen shows a QR code and the text "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie." The tablet screen shows a detailed property valuation report with various data points and charts.

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

Objektnummer: 25150030_01 - 48429 Rheine

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit ca. 47,39 m² Wohnfläche überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und ein angenehmes Wohnambiente. Die Wohnung wurde 2016 umfassend renoviert und verfügt über einen hellen Wohnbereich, eine Küche mit separatem Essbereich, ein großzügiges Schlafzimmer, ein saniertes Badezimmer, eine Diele, einen praktischen Abstellraum sowie einen Balkon.

Zur modernen Ausstattung gehören eine Gaszentralheizung (Baujahr 2019), eine Klimaanlage im Wohnbereich, Kunststofffenster mit Isolierverglasung sowie Bodenbeläge aus Fliesen, Vinylparkett und Laminat. Ein eigener Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum. Darüber hinaus stehen eine Gegensprechanlage, Kabel-TV und ein Internetanschluss mit bis zu 1.000 Mbit/s zur Verfügung.

Die Wohnung befindet sich in einer attraktiven Wohnlage mit einer sehr guten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzte und das Jakobi-Krankenhaus sind bequem erreichbar. Schulen und Kindergärten befinden sich in der näheren Umgebung, während der nahegelegene Stadtpark vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten bietet. Der Bahnhof Rheine ist in etwa 15 Gehminuten erreichbar und sorgt für eine gute Anbindung an den regionalen und überregionalen Nahverkehr.

Diese Wohnung eignet sich ideal für alle, die komfortables Wohnen in einer gut angebundenen Lage schätzen.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Mietangebot.

Objektnummer: 25150030_01 - 48429 Rheine

Ausstattung und Details

Die Erdgeschosswohnung links wurde im Jahr 2016 umfassend renoviert und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Die Kombination aus zeitgemäßer Ausstattung und praktischen Ausstattungsmerkmalen sorgt für ein angenehmes Wohnambiente.

Technik:

- Gaszentralheizung (Baujahr 2019)
- Klimaanlage im Wohnbereich
- Verbrauchszähler für Gas und Strom
- Gegensprechanlage
- Kabel-TV
- Internetanschluss mit bis zu 1.000 Mbit/s

Wohnungsausstattung:

- Fußbodenbeläge aus Fliesen, Vinylparkett und Laminat
- Saniertes Badezimmer
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Einfache Holztüren mit zeitgemäßen Türbeschlägen
- Kunststoffabdeckungen an Steckdosen und Schaltern
- Gestrichene Raufasertapeten in allen Räumen
- Renovierung der Wohnung im Jahr 2016
- Eigener Kellerraum für zusätzlichen Stauraum

Objektnummer: 25150030_01 - 48429 Rheine

Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in einer angenehm ruhigen und zugleich innenstadtnahen Wohnlage von Rheine. Das gewachsene Wohnumfeld verbindet kurze Wege zu zahlreichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs mit einer hohen Wohnqualität und schafft ideale Voraussetzungen für alle, die urbanes Wohnen mit einem entspannten Wohngefühl verbinden möchten. Ob Singles, Paare oder Berufspendler – dieser Standort überzeugt durch seine ausgezeichnete Alltagstauglichkeit und seine zentrale Lage.

Im direkten Umfeld profitieren Bewohner von einer hervorragenden Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie zahlreiche Dienstleistungsangebote sind bequem erreichbar und erleichtern den Alltag. Auch Schulen, Kindergärten und weitere öffentliche Einrichtungen befinden sich in komfortabler Entfernung. Die Rheiner Innenstadt mit ihren vielfältigen Geschäften, Cafés und Restaurants lädt zum Bummeln, Einkaufen oder Verweilen ein und ist in wenigen Minuten erreichbar.

Auch die Verkehrsanbindung lässt keine Wünsche offen. Mehrere Bushaltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung und ermöglichen eine schnelle Verbindung innerhalb des Stadtgebietes. Der Bahnhof Rheine ist ebenfalls bequem erreichbar und bietet regelmäßige Regional- und Fernverkehrsverbindungen in Richtung Münster, Osnabrück sowie weiterer Städte der Region. Über die nahegelegenen Autobahnen A30 und A31 sind zudem die umliegenden Wirtschaftsstandorte komfortabel erreichbar – ein besonderer Vorteil für Berufspendler.

Ein besonderer Mehrwert dieser Lage ist die gelungene Verbindung von urbanem Komfort und naturnaher Erholung. Die Ems sowie zahlreiche Grün- und Parkanlagen laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder entspannten Stunden im Freien ein. Ergänzt wird das Angebot durch vielfältige Freizeit- und Kulturmöglichkeiten, die maßgeblich zur hohen Lebensqualität in Rheine beitragen.

Rheine ist mit rund 78.000 Einwohnern die größte Stadt im Kreis Steinfurt und zählt zu den gefragtesten Wohnstandorten im nördlichen Münsterland. Die Stadt überzeugt durch ihre ausgezeichnete Infrastruktur, ein vielseitiges Einkaufs- und Gastronomieangebot sowie eine hohe Lebensqualität. Die gelungene Verbindung aus wirtschaftlicher Stärke, urbanem Komfort und naturnaher Umgebung macht Rheine zu einem attraktiven Lebensmittelpunkt für Menschen jeden Alters.

Insgesamt vereint diese Wohnlage kurze Wege, eine hervorragende Infrastruktur, eine

ausgezeichnete Verkehrsanbindung und vielfältige Freizeitmöglichkeiten auf besonders harmonische Weise. Ein Standort, der urbanes Leben, hohen Wohnkomfort und eine angenehme Wohnatmosphäre miteinander verbindet und beste Voraussetzungen für ein komfortables Zuhause bietet.

Objektnummer: 25150030_01 - 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 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: 25150030_01 - 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