

Rheine

Wohnen mit Extra: Gemütliche 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Loggia und Stellplatz

Property ID: 26150009



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 189.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 75 m² • ROOMS: 3

Property ID: 26150009 - 48429 Rheine

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Contact partner**

Property ID: 26150009 - 48429 Rheine

At a glance

Property ID	26150009	Purchase Price	189.000 EUR
Living Space	ca. 75 m²	Type	Attic
Floor	2	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	3	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	2	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Equipment	Balcony
Year of construction	1994		
Type of parking	1 x Outdoor parking space		

Property ID: 26150009 - 48429 Rheine

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	89.80 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	09.06.2031	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1994

Property ID: 26150009 - 48429 Rheine

The property



Property ID: 26150009 - 48429 Rheine

The property



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



Property ID: 26150009 - 48429 Rheine

The property



Property ID: 26150009 - 48429 Rheine

The property



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



Property ID: 26150009 - 48429 Rheine

The property



Property ID: 26150009 - 48429 Rheine

The property



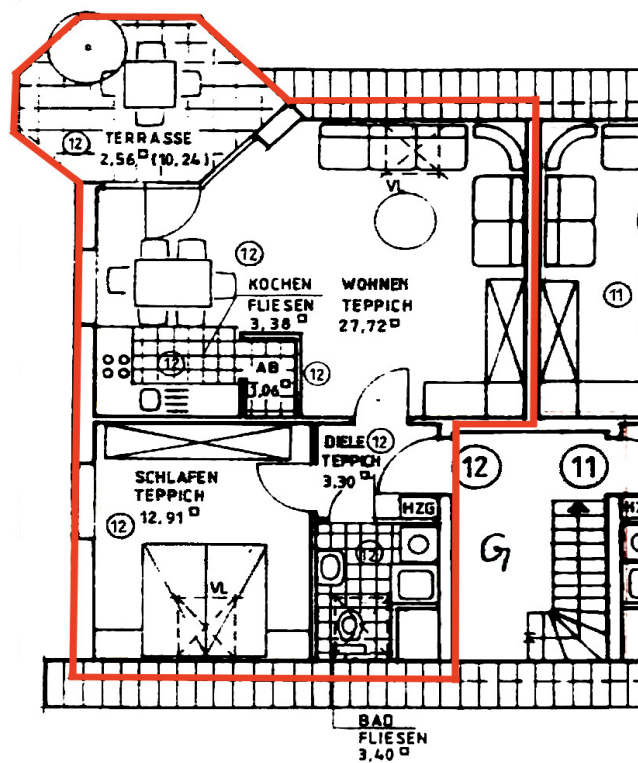
Ihre Immobilienspezialisten in Rheine und Ibbenbüren

T.: 05971 - 79 371 0 | rheine@von-poll.com
T.: 05971 - 79 371 20 | ibbenbueren@von-poll.com

www.von-poll.com/rheine

Property ID: 26150009 - 48429 Rheine

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 26150009 - 48429 Rheine

A first impression

In ruhiger Lage von Rheine befindet sich diese attraktive Dachgeschosswohnung in einem gepflegten Mehrfamilienhaus. Das im Jahr 1994 errichtete Objekt steht auf einem großzügigen Grundstück mit insgesamt 1.496 m² Fläche und verfügt über 12 Einheiten, die sich auf zwei separate Hauseingänge verteilen.

Die Wohnung bietet ca. 54 m² Wohnfläche und überzeugt durch eine angenehme Raumaufteilung.

Machen wir einen kleinen Rundgang:

Beim Betreten gelangen Sie in den Flur, der Sie linker Hand in das Tageslichtbad führt, welches mit einer Dusche und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet ist. Direkt angrenzend sowie geradeaus vom Eingangsbereich befindet sich das Schlafzimmer, das ausreichend Platz für ein Doppelbett und einen Kleiderschrank bietet.

Rechts vom Flur gelangen Sie in das helle und großzügige Wohn- und Esszimmer, das den Mittelpunkt der Wohnung bildet. Die integrierte Kochnische ist funktional in den Wohnbereich eingebunden. Unmittelbar daneben befindet sich ein praktischer Abstellraum, der zusätzlichen Stauraum schafft. Vom Wohnbereich aus haben Sie direkten Zugang zur Loggia, die zum Entspannen im Freien einlädt.

Ein besonderes Highlight ist der über eine Holzterrasse im Wohnzimmer erreichbare Spitzboden, der zusätzliche Nutzfläche von ca. 31 m² Bruttogrundfläche bietet und vielseitig genutzt werden kann – beispielsweise als Hobbyraum oder Stauraum.

Außerdem stehen Ihnen ein eigener Kellerraum mit weiterer Abstellfläche sowie ein zugeordneter KFZ-Stellplatz zur Verfügung. Fahrräder können Sie bequem im gemeinschaftlich genutzten Fahrradraum auf dem Grundstück abstellen.

Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Etagenheizung. Derzeit beträgt das monatliche Hausgeld 130 €, wovon etwa 65 € umlagefähig sind.

Diese Wohnung eignet sich sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer, die eine gut geschnittene Immobilie in angenehmer Lage suchen.

Property ID: 26150009 - 48429 Rheine

Details of amenities

Gebäudeausstattung:

- Bauweise: massiv
- drei-geschossig (zuzüglich Vollkeller)
- zwei Eingänge

Innenausstattung:

- Gegensprechanlage: vorhanden
- Fenster: doppelverglaste Kunststofffenster (Isoglas) mit manuellen Rollläden
- Fußbodenbeläge: Laminat, Fliesen, Teppichboden
- Badezimmer voll gefliest, Dachschräge tapeziert, Dusche, Waschmaschinenanschluss

Technik:

- Heizung: Plattenheizkörper
- Befuerung: Gas-Etagenheizung (1994)
- Warmwasseraufbereitung per Gas-Etagenheizung

Außenanlagen:

- ca. 1.496 m² Grundstück
- Stellplatz (Sondernutzungsrecht)
- Fahrradraum auf dem Grundstück

Property ID: 26150009 - 48429 Rheine

All about the location

Rheine, eine charmante Stadt in Nordrhein-Westfalen mit rund 77.200 Einwohnern, vereint urbane Infrastruktur mit naturnaher Lebensqualität. Eine stabile Bevölkerungsentwicklung und moderate Dichte schaffen ein harmonisches, familienfreundliches Umfeld mit vielfältigen Freizeit- und Bildungsangeboten. Gute Verkehrsanbindung und umfassende Gesundheitsversorgung unterstreichen den hohen Lebensstandard.

Familien profitieren von einem sicheren, gemeinschaftsorientierten Umfeld mit zahlreichen Kitas und Schulen in fußläufiger Nähe, die eine verlässliche Basis für die Entwicklung der Kinder bieten. Spielplätze, Parks und Sportanlagen fördern eine aktive Freizeitgestaltung im Grünen und stärken das nachbarschaftliche Miteinander.

Die Bildungsangebote sind vielfältig und gut erreichbar: die Kita St. Martin (ca. 2 Minuten), die Annetteschule (ca. 5 Minuten) sowie weiterführende Schulen, die zu Fuß oder per Bus erreichbar sind. Die medizinische Versorgung ist durch Hausärzte, Apotheken und das Jakobi-Krankenhaus gesichert. Für die Freizeit stehen Parks, Sportmöglichkeiten sowie Cafés und Restaurants zur Verfügung. Die nahegelegene Bushaltestelle „In der Lake“ (ca. 2 Minuten) ermöglicht eine flexible Mobilität.

Insgesamt bietet Rheine Familien eine hohe Lebensqualität mit optimalen Bildungs-, Betreuungs- und Freizeitmöglichkeiten in einer sicheren und lebendigen Umgebung.

Property ID: 26150009 - 48429 Rheine

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Michael Knieper

Marktstraße 20, 48431 Rheine

Tel.: +49 5971 - 79 371 0

E-Mail: rheine@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com