

Rheine

Reihenendhaus mit großem Grundstück, Pool und wohnmobilgeeigneter Doppelgarage

Property ID: 26150016



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 249.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 142,3 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 501 m²

Property ID: 26150016 - 48431 Rheine

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

Property ID: 26150016 - 48431 Rheine

At a glance

Property ID	26150016	Purchase Price	249.000 EUR
Living Space	ca. 142,3 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof		
Rooms	5		
Bedrooms	4		
Bathrooms	3	Modernisation / Refurbishment	2017
Year of construction	1953	Condition of property	Needs renovation
		Construction method	Solid
		Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 26150016 - 48431 Rheine

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	228.50 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	27.04.2036	Energy efficiency class	G
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1953

Property ID: 26150016 - 48431 Rheine

The property



Property ID: 26150016 - 48431 Rheine

The property



Property ID: 26150016 - 48431 Rheine

The property



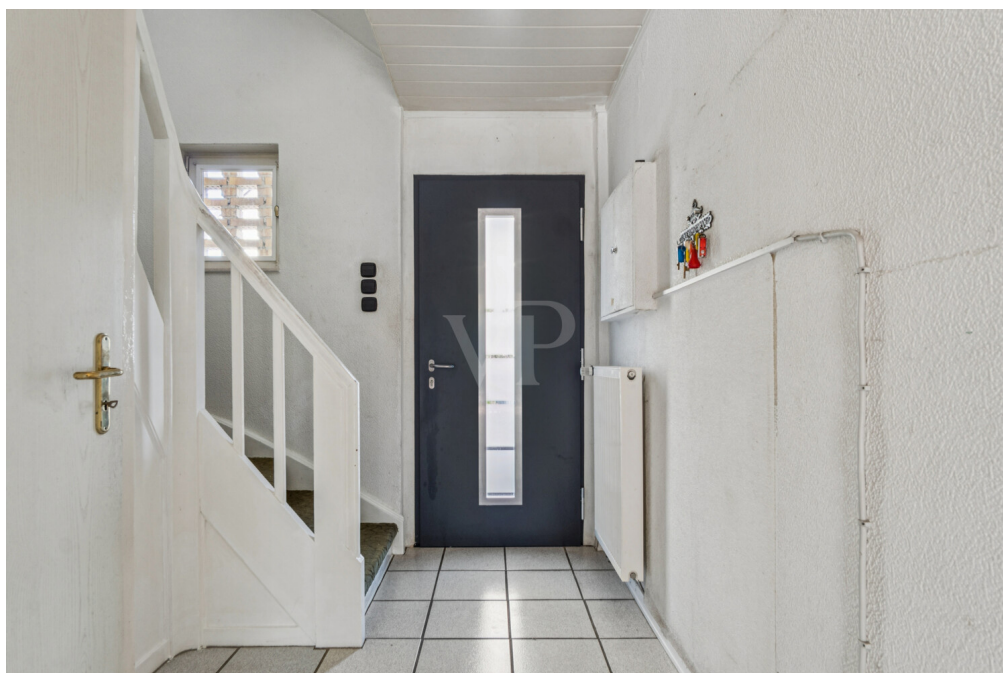
VP VON POLL
IMMOBILIEN

**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



Property ID: 26150016 - 48431 Rheine

The property



Property ID: 26150016 - 48431 Rheine

The property



Property ID: 26150016 - 48431 Rheine

The property



Property ID: 26150016 - 48431 Rheine

The property



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



Property ID: 26150016 - 48431 Rheine

The property



Property ID: 26150016 - 48431 Rheine

The property



Property ID: 26150016 - 48431 Rheine

The property

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

Property ID: 26150016 - 48431 Rheine

A first impression

Dieses charmante Reihenendhaus aus dem Baujahr 1953 überzeugt auf einem ca. 501 m² großen Grundstück mit rund 142,30 m² 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.

Property ID: 26150016 - 48431 Rheine

Details of amenities

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

Property ID: 26150016 - 48431 Rheine

All about the location

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 starker Infrastruktur, die sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren interessante Perspektiven bietet.

Property ID: 26150016 - 48431 Rheine

Other information

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.

Property ID: 26150016 - 48431 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