

Rheine

DHH in Rheine

Número de propiedad: 25150022www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 295.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 141,14 m² • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 578 m²

Número de propiedad: 25150022 - 48431 Rheine

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25150022 - 48431 Rheine

De un vistazo

Número de propiedad	25150022
Superficie habitable	ca. 141,14 m ²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	6
Dormitorios	5
Baños	2
Año de construcción	1956
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	295.000 EUR
Casa	Casas bifamiliares
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 33 m ²
Características	Terraza, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25150022 - 48431 Rheine

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	28.11.2025
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	223.80 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	G
Año de construcción según el certificado energético	2016

Número de propiedad: 25150022 - 48431 Rheine

La propiedad



Número de propiedad: 25150022 - 48431 Rheine

La propiedad



Número de propiedad: 25150022 - 48431 Rheine

La propiedad



Número de propiedad: 25150022 - 48431 Rheine

La propiedad



Número de propiedad: 25150022 - 48431 Rheine

La propiedad



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



Número de propiedad: 25150022 - 48431 Rheine

La propiedad



Número de propiedad: 25150022 - 48431 Rheine

La propiedad



Número de propiedad: 25150022 - 48431 Rheine

La propiedad



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



Número de propiedad: 25150022 - 48431 Rheine

La propiedad



Número de propiedad: 25150022 - 48431 Rheine

La propiedad



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

Número de propiedad: 25150022 - 48431 Rheine

Una primera impresión

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1956 überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung und einer großzügigen Wohnfläche von ca. 141,13 m². Sie befindet sich auf einem ca. 578 m² großen Grundstück in einer ruhigen und dennoch gut erreichbaren Wohnlage.

Das Haus verfügt insgesamt über sechs Zimmer, davon fünf Schlafzimmer, die vielseitig genutzt werden können – beispielsweise als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Zwei Tageslichtbäder ermöglichen ein komfortables Miteinander auch bei größerer Haushaltsgröße. Die Raumaufteilung ist sowohl auf die Bedürfnisse von Familien als auch von Paaren ausgerichtet, die Wert auf Flexibilität und zusätzliche Wohnfläche legen.

Im Erdgeschoss befinden sich das zentrale Wohn- Esszimmer welches einen freundlichen Eindruck hinterlässt und ausreichend Platz für das tägliche Leben bietet. Die angrenzende Küche ist geräumig und erlaubt individuelle Gestaltungen. Ein zusätzliches Schlafzimmer und Arbeitszimmer auf dieser Ebene bietet praktische Nutzungsmöglichkeiten, etwa für Gäste oder das Arbeiten von zu Hause aus. Ein Duschbad komplettiert das Raumangebot im Erdgeschoss.

Im oberen Geschoss stehen drei weitere Schlafzimmer zur Verfügung. Die Zimmergrößen lassen sich flexibel aufteilen, sodass sie verschiedenen Anforderungen gerecht werden. Ein weiteres, Badezimmer mit Dusche sorgt auch hier für einen angenehmen Start in den Tag.

Die technische Ausstattung des Hauses umfasst eine Zentralheizung. Die Ausstattungsqualität wird als einfach beschrieben, was Käufern individuelle Anpassungsmöglichkeiten eröffnet. Alle Fenster wurden im Laufe der Jahre sukzessive erneuert und bieten zeitgemäßen Wärmeschutz. Die Fußböden sind teils mit pflegeleichten Laminat- und Fliesenbelägen ausgestattet. Das Haus ist teil unterkellert und bietet hier neben einem praktischen Wasch- und Heizungsraum auch reichlich Platz zur Lagerung oder für Hobbyzwecke.

Das weitläufige Grundstück punktet mit seinen großzügigen Freiflächen, die viel Raum für Aktivitäten im Freien bieten. Eine Terrasse lädt zu entspannten Stunden ein. Das Grundstück ist ideal für Gartenliebhaber, Familien mit Kindern oder Haustierbesitzer geeignet.

Die Wohnlage bietet eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten. Die Infrastruktur in der Umgebung ist gut ausgebaut und macht den Alltag unkompliziert.

Nutzen Sie die Gelegenheit und überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung von den Vorzügen dieser Immobilie. Dieses Haus präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und bietet zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen gerne für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Número de propiedad: 25150022 - 48431 Rheine

Detalles de los servicios

Gebäudeausstattung:

- Massive Bauweise mit 32cm Schalenmauerwerk
- Fassade mit rotem Verblender/Klinker gemauert
- Massive Innenwände aus Kalksandsteinen
- Stahlbetondecken für Keller und Erdgeschoss
- Satteldachkonstruktion
- einfache engobierte Tondachziegel
- Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
- Kunststofffenster doppelverglast
- Vollkellergeschoss

Innenausstattung:

- Stahlbetontreppe mit Granitsteinen
- Als Fußbodenbeläge wurden einfache Fliesen, Laminat und Parkettboden verwendet
- Einbauküche vorhanden
- Badezimmer in Erdgeschoss saniert
- Massive Holztüren
- einfache Haustüranlage aus Kunststoff
- Manuelle und teilweise elektrische Rollläden

Technik:

- Heizungssystem: Gas-Heizungsanlage Bj. 2016
- Satellitenanlage vorhanden

Stellplätze/Gartenfläche:

- 1 PkW-Freiplätze
- 1 Einzelgarage
- großzügige Terrasse im Erdgeschoss

Número de propiedad: 25150022 - 48431 Rheine

Todo sobre la ubicación

Die Immobilie befindet sich an der Ochtruper Straße 51 in Rheine, in einer gut angebundenen und dennoch angenehm ruhigen Wohnlage. Der Ortskern ist schnell erreichbar, und sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs – wie Supermärkte, Bäckereien oder Apotheken – befinden sich in fußläufiger Nähe. Auch verschiedene Restaurants und Cafés sind bequem zu erreichen und laden zum Verweilen ein.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut: Bushaltestellen befinden sich in direkter Umgebung, und der Hauptbahnhof Rheine ist in wenigen Minuten mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Der Flughafen Münster/Osnabrück ist in etwa 40 Minuten mit dem Auto zu erreichen.

Rheine ist mit über 80.000 Einwohnern die bevölkerungsreichste Stadt im Kreis Steinfurt und liegt an der Ems im nördlichen Münsterland. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage entlang wichtiger Verkehrsachsen (wie der A30 und A31) haben sich hier zahlreiche mittelständische und internationale Unternehmen angesiedelt. Die Stadt bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufs-, Bildungs- und Freizeitmöglichkeiten. Besonders das breite Angebot an Schulen, Sporteinrichtungen und Naherholungsgebieten macht Rheine zu einem attraktiven Wohnort für Familien, Berufstätige und Senioren gleichermaßen.

Número de propiedad: 25150022 - 48431 Rheine

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.11.2025.

Endenergiebedarf beträgt 223.80 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

Número de propiedad: 25150022 - 48431 Rheine

Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Michael Knieper

Marktstraße 20, 48431 Rheine

Tel.: +49 5971 - 79 371 0

E-Mail: rheine@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com