

Rheine

# Einziehen und Wohlfühlen - Frisch renovierte Eigentumswohnung!

*Número de propiedad: 25150023*



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

**PRECIO DE COMPRA: 249.990 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 75,17 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3**

Número de propiedad: 25150023 - 48429 Rheine

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

Número de propiedad: 25150023 - 48429 Rheine

## De un vistazo

Número de propiedad	25150023
Superficie habitable	ca. 75,17 m <sup>2</sup>
Piso	1
Habitaciones	3
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	1994
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	249.990 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2025
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Jardín / uso compartido, Balcón

Número de propiedad: 25150023 - 48429 Rheine

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	110.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	10.02.2032	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1994

Número de propiedad: 25150023 - 48429 Rheine

## La propiedad



Número de propiedad: 25150023 - 48429 Rheine

## La propiedad



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Número de propiedad: 25150023 - 48429 Rheine

## La propiedad



Número de propiedad: 25150023 - 48429 Rheine

## La propiedad



A smartphone displaying a QR code and a tablet displaying a real estate website. The smartphone screen shows a speech bubble with the text "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie." and a QR code. The tablet screen shows a real estate website with a "Marktpreis" section. The website content includes a table with market price data and a QR code.

### 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.

Número de propiedad: 25150023 - 48429 Rheine

## La propiedad



Número de propiedad: 25150023 - 48429 Rheine

## La propiedad



**Ihre Immobilienspezialisten in Rheine und Ibbenbüren**

T.: 05971 - 79 371 0 | [rheine@von-poll.com](mailto:rheine@von-poll.com)  
T.: 05971 - 79 371 20 | [ibbenbueren@von-poll.com](mailto:ibbenbueren@von-poll.com)

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

Número de propiedad: 25150023 - 48429 Rheine

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25150023 - 48429 Rheine

## Una primera impresión

Frisch renovierte 3-Zimmer-Wohnung – Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Willkommen in Ihrer neuen, frisch renovierten und modernen Wohnung mit brandneuer Heizungsanlage. Die rundum renovierte 3-Zimmer-Wohnung aus dem Jahr 1994 bietet auf ca. 75 m<sup>2</sup> alles, was Singles, Paare oder kleine Familien für ein glückliches Zuhause benötigen. Hier stimmt einfach alles: Raumaufteilung, Komfort und Wohnatmosphäre.

Schon beim Betreten der Wohnung spüren Sie das Besondere: Ein heller, einladender Flur eröffnet den Blick in alle Räume. Neue Bodenbeläge, frisch gestrichene Wände, perfekt eingestellte Fenster mit neuen Fensterbänken sowie eine modernisierte Elektroinstallation schaffen eine Atmosphäre, in der Sie sich sofort wohlfühlen werden.

Das lichtdurchflutete Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Stellen Sie sich vor, wie das Sonnenlicht durch die großen Fenster fällt, während Sie auf dem Sofa entspannen oder den Abend am Esstisch verbringen. Das schafft ein sehr wohnliches Gefühl. Die separate Küche können Sie nach Ihren Wünschen einrichten und persönliche Akzente setzen.

Auch das Badezimmer wurde modernisiert und aufgewertet: Eine neue Badewanne, stilvolle Armaturen und geschmackvolle Details machen es zu einem Ort der Entspannung. Die zwei Schlafzimmer bieten Flexibilität: Das große Zimmer kann als Elternschlafzimmer genutzt werden, das zweite Zimmer kann flexibel als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Home-Office genutzt werden – perfekt für jede Lebensphase.

Auf dem Balkon können Sie die Sonne genießen oder entspannt in den Tag starten. Zusätzlicher Stauraum im Keller sowie ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum runden das durchdachte Konzept ab. Die neue Zentralheizung sorgt in allen Räumen für behagliche Wärme – Wohlfühlen garantiert!

Ihre Vorteile auf einen Blick:

- Komplett renoviert: Bodenbeläge, Malerarbeiten, Fensterbänke, Elektroinstallation, Abdeckungen und neuer Heizungsanlage 2025.
- Modernisiertes Badezimmer und Balkon
- Helles Wohnzimmer mit offener Essbereichsgestaltung
- Zwei flexibel nutzbare Schlafzimmer
- Kellerraum + gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum

- Sofort bezugsfertig – nichts tun, einfach einziehen

Diese Wohnung ist ein echtes Rundum-Sorglos-Paket für alle, die ein modernes und komfortables Zuhause suchen: Sie ist frisch renoviert, bezugsfertig und bereit, von Ihnen eingerichtet zu werden. Zögern Sie nicht, sondern vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und sichern Sie sich Ihr neues Zuhause!

Número de propiedad: 25150023 - 48429 Rheine

## Detalles de los servicios

### Gebäudeausstattung:

- Außenwände: Kalksandstein-Mauerwerk aus 17cm Kalksandstein, 60mm Kerndämmung, 20mm Luftschicht und 11,5 cm Verblendschale
- Fassade mit rotem Klinkerstein versehen
- Massive Stahlbetondecken im KG, EG, OG
- Satteldachkonstruktion
- Dachdeckung: Betondachsteine
- Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
- Stahlbetontreppe
- Vollkeller mit eigenem Kellerraum

### Sanitär-/ Elektro- und Heizungstechnik:

- Befeuerung: Gas-Brennwerttherme, Bj. 2025
- Heizungsart: Zentralheizung
- Flachheizkörper in den Wohnräumen
- Wandheizkörper im Bad
- Badezimmer renoviert, Bj. 2025

### Fenster, Türen und Innenausstattung:

- Haustüranlage aus Kunststoff, Bj. 1994
- Gegensprechanlage vorhanden
- Kunststofffenster mit Doppelverglasung, Bj. 1994
- Manuelle Rollläden
- Bodenbeläge: Fliesen, Parket, Vinylboden

### Sonstige Ausstattung:

- Freiplatz für 1 PKW
- Balkon mit neuer Balkonabdichtung

Número de propiedad: 25150023 - 48429 Rheine

## Todo sobre la ubicación

Dieser Standort bietet jungen Paaren, Singles und Familien das ideale Umfeld. Hier treffen moderne Neubauten in einer grünen und ruhigen Umgebung auf urbanen Komfort. Spielplätze, Parks und Sportanlagen sind nur wenige Minuten entfernt und bieten aktive Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Haustür.

Auch die Infrastruktur kann sich sehen lassen: Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen sind bequem zu Fuß erreichbar, Hausärzte und Apotheken in kurzer Zeit. Ein vielfältiges Freizeit- und Kulturangebot mit Kinos, Musikpavillons und Cafés macht den Alltag abwechslungsreich und lebendig.

Die Verkehrsanbindung ist erstklassig. Busstationen in der Nähe sorgen für schnelle Wege innerhalb der Stadt. Der Fernbahnhof Rheine bietet direkte Zugverbindungen in alle Richtungen und der Flughafen Münster-Osnabrück ist in weniger als 30 Minuten erreichbar. Die Großstädte Münster (ca. 40 Minuten) und Osnabrück (ca. 35 Minuten) sind ebenfalls bequem zu erreichen – ideal für Pendler und alle, die das urbane Leben schätzen.

Rheine selbst verbindet Ruhe, Sicherheit und grüne Lebensqualität mit moderner Infrastruktur und exzellenter Erreichbarkeit. Hier können Kinder unbeschwert aufwachsen, Paare und Singles genießen das lebendige Umfeld und Familien investieren in eine sichere, zukunftsfähige Heimat.

Número de propiedad: 25150023 - 48429 Rheine

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 10.2.2032.  
Endenergieverbrauch beträgt 110.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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.

Número de propiedad: 25150023 - 48429 Rheine

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Michael Knieper

---

Marktstraße 20, 48431 Rheine

Tel.: +49 5971 - 79 371 0

E-Mail: [rheine@von-poll.com](mailto:rheine@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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