

Rheine

Reihenendhaus mit großem Grundstück, Pool und wohnmobilgeeigneter Doppelgarage

Número de propiedad: 26150016



www.von-poll.com

**PRECIO DE COMPRA: 249.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 142,3 m² • HABITACIONES: 5 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 501 m²**

Número de propiedad: 26150016 - 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: 26150016 - 48431 Rheine

De un vistazo

Número de propiedad	26150016	Precio de compra	249.000 EUR
Superficie habitable	ca. 142,3 m ²	Casa	Chalet adosado de cabecera
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	5	Modernización / Rehabilitación	2017
Dormitorios	4	Estado de la propiedad	para reformar
Baños	3	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1953	Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 26150016 - 48431 Rheine

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	228.50 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	27.04.2036	Clase de eficiencia energética	G
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1953

Número de propiedad: 26150016 - 48431 Rheine

La propiedad



Número de propiedad: 26150016 - 48431 Rheine

La propiedad



Número de propiedad: 26150016 - 48431 Rheine

La propiedad



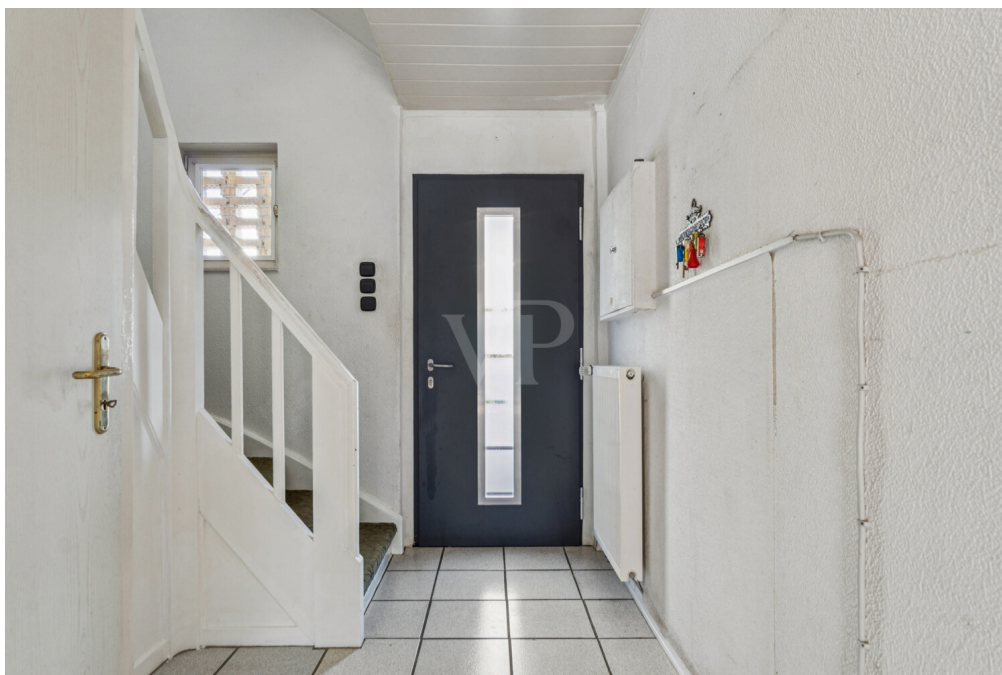
VP VON POLL
IMMOBILIEN

**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



Número de propiedad: 26150016 - 48431 Rheine

La propiedad



Número de propiedad: 26150016 - 48431 Rheine

La propiedad



Número de propiedad: 26150016 - 48431 Rheine

La propiedad



Número de propiedad: 26150016 - 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: 26150016 - 48431 Rheine

La propiedad



Número de propiedad: 26150016 - 48431 Rheine

La propiedad



Número de propiedad: 26150016 - 48431 Rheine

La propiedad

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

Número de propiedad: 26150016 - 48431 Rheine

Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 26150016 - 48431 Rheine

Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 26150016 - 48431 Rheine

Todo sobre la ubicación

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

Número de propiedad: 26150016 - 48431 Rheine

Otros datos

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: 26150016 - 48431 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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com