

Rheine / Mesum – Rheine

## Ein Platz zum Ankommen: modernes Wohnen mit Balkon und Gartenfeeling!

CODE DU BIEN: 21150026\_2



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

PRIX D'ACHAT: 369.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 137,24 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5

CODE DU BIEN: 21150026\_2 - 48432 Rheine / Mesum – Rheine

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 21150026\_2 - 48432 Rheine / Mesum – Rheine

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	21150026_2
Surface habitable	ca. 137,24 m²
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	01.06.2026
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	1
Année de construction	1930
Place de stationnement	1 x Abri de voitures

Prix d'achat	369.000 EUR
Type	Maisonette
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2018
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 42 m²
Aménagement	Terrasse, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 21150026\_2 - 48432 Rheine / Mesum – Rheine

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	19.09.2031
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	148.50 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	2018



CODE DU BIEN: 21150026\_2 - 48432 Rheine / Mesum – Rheine

## La propriété





CODE DU BIEN: 21150026\_2 - 48432 Rheine / Mesum – Rheine

## La propriété



CODE DU BIEN: 21150026\_2 - 48432 Rheine / Mesum – Rheine

## La propriété



**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?

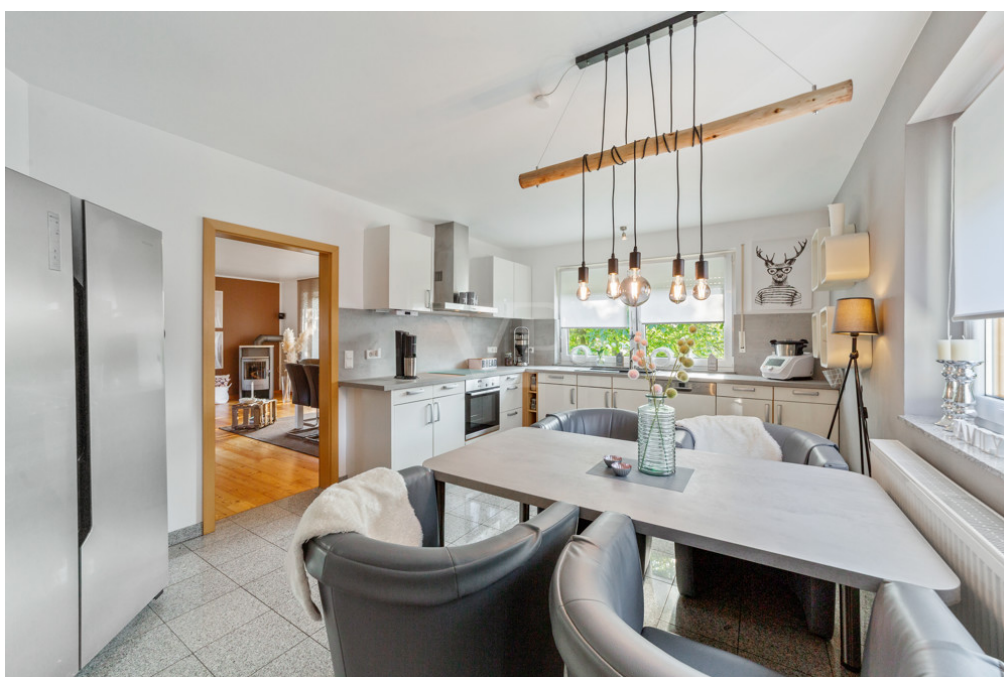
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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



CODE DU BIEN: 21150026\_2 - 48432 Rheine / Mesum – Rheine

## La propriété





CODE DU BIEN: 21150026\_2 - 48432 Rheine / Mesum – Rheine

## La propriété



CODE DU BIEN: 21150026\_2 - 48432 Rheine / Mesum – Rheine

## La propriété



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



CODE DU BIEN: 21150026\_2 - 48432 Rheine / Mesum – Rheine

## La propriété





CODE DU BIEN: 21150026\_2 - 48432 Rheine / Mesum – Rheine

## La propriété



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)

**CODE DU BIEN: 21150026\_2 - 48432 Rheine / Mesum – Rheine**

## Une première impression

Herzlich willkommen in Rheine-Mesum! Wir präsentieren Ihnen eine moderne Maisonette-Wohnung mit großem Privatgarten in einem gepflegten Zweifamilienhaus.

Wir freuen uns, Ihnen diese außergewöhnliche Immobilie vorstellen zu dürfen. Die 2004 in massiver Bauweise errichtete Immobilie wurde seither kontinuierlich gepflegt und modernisiert und präsentiert sich heute in einem modernen, zeitgemäßen Wohnstil. Die Kombination aus hochwertiger Ausstattung, großzügigen Räumen und einem weitläufigen Garten macht dieses Angebot besonders attraktiv. Einfach ideal für Familien, Paare oder anspruchsvolle Selbstnutzer!

Wohnbereich im Obergeschoss:

Über den großzügigen, einladenden Flur betreten Sie die Wohnung. Von hier aus erschließen sich alle Räume dieser Ebene sowie der Zugang zum ausgebauten Dachgeschoss. Das helle, modern gestaltete Wohnzimmer bildet das Herzstück des Hauses. Die offene Atmosphäre, der direkte Zugang zur Küche und der Balkon mit Gartenanschluss schaffen ein harmonisches Wohngefühl. Von hier aus erreichen Sie nicht nur den Balkon, sondern auch den wunderschönen Gartenbereich, der sich perfekt für entspannte Stunden im Freien eignet.

Die angrenzende Küche ist mit einer modernen Kochzeile ausgestattet und bietet den idealen Rahmen für gemütliche Kochabende. Auf dieser Etage befinden sich außerdem drei gut geschnittene und lichtdurchflutete Schlafzimmer sowie ein modernes Badezimmer mit Badewanne und Dusche.

Ausgebautes Dachgeschoss:

Eine wertige Holzterasse führt in das ausgebauten Dachgeschoss, das dem modernen Wohnstil der Wohnung entspricht. Hier erwarten Sie ein praktischer Hauswirtschaftsraum, ein ruhig gelegenes Büro und ein großzügiges Schlafzimmer mit angrenzender Ankleide. Dieser Bereich bietet zusätzlichen Komfort und wertvolle Wohnfläche.

Ein Doppelcarport gehört ebenfalls zur Wohnung und bietet Ihnen komfortable Parkmöglichkeiten direkt am Haus.

CODE DU BIEN: 21150026\_2 - 48432 Rheine / Mesum – Rheine

## Détails des commodités

### Gebäudeausstattung:

- Außenwände mit Porenbeton, Kerndämmung, Verblender
- Beton- und Holzbalkendecken
- Kunststofffenster, doppelverglast, Bj. 2004
- 4 Velux-Fenster aus Holz
- Doppelcarport, Außenstellplatz
- Balkon mit Gartenzugang
- Gaszentralheizung, Bj. 2018
- gemütliches Gartenhaus
- Fliesen, Laminat und Holzböden

### Modernisierungen der Gebäudesubstanz:

- 1975 Kernsanierung des Ursprunghauses
- 2004 Anbau und Entstehung der Wohneinheit
- 2004 neue Fenster in der gesamten Immobilie
- 2004 neue Dacheindeckung
- 2004 neue Elektroleitungen
- 2004 teilweise neue Wasserleitungen
- 2004 neue Dämmung der gesamten Immobilie
- 2010 Errichtung eines Carports
- 2010 neue Hauseingangstür
- 2010 Erneuerung der Fassade
- 2018 neue Heizungsanlage
- 2024 PV-Anlage/Balkonkraftwert



CODE DU BIEN: 21150026\_2 - 48432 Rheine / Mesum – Rheine

## Tout sur l'emplacement

Rheine präsentiert sich als lebenswerte Mittelstadt mit rund 77.200 Einwohnern und einer ausgewogenen Alters- und Sozialstruktur, die eine konstant hohe Wohnraumnachfrage begünstigt. Die Stadt verbindet wirtschaftliche Stabilität mit einer gut ausgebauten regionalen Infrastruktur und bietet als größte Kommune im Kreis Steinfurt eine überzeugende Mischung aus urbanem Komfort und naturnaher Lebensqualität. Familien profitieren von einem sicheren Umfeld, vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die Rheine als langfristigen Lebensmittelpunkt attraktiv macht.

Der Stadtteil Rheine-Mesum zählt zu den begehrtesten Wohnlagen der Stadt. Das Umfeld ist geprägt von ruhigen, familienorientierten Wohnstraßen mit Ein- und Zweifamilienhäusern sowie einer gewachsenen, gemeinschaftlich geprägten Nachbarschaft. Die verkehrsgünstige Lage mit guter Anbindung an die regionalen Zentren Münster und Osnabrück sowie die Nähe zur Rheiner Innenstadt machen Mesum besonders attraktiv für Pendler und Familien, die Wert auf Stabilität, Sicherheit und ein intaktes Wohnumfeld legen. Eine solide Infrastruktur, kontrolliertes Wachstum und stabile Immobilienwerte unterstreichen die Qualität dieses Standortes.

Familien profitieren von kurzen Wegen im Alltag:

- Kindergärten wie der St.-Marien-Kindergarten sind in etwa 6 Minuten zu Fuß erreichbar.
- Die Franziskusschule als ortsnahe Grundschule liegt nur rund 5 Gehminuten entfernt.
- Weiterführende Bildung bietet die Sekundarschule am Hassenbrock in etwa 4 Minuten fußläufiger Entfernung.

Zahlreiche Spielplätze und Grünflächen befinden sich in unmittelbarer Reichweite (ca. 3 bis 7 Gehminuten) und bieten Kindern sichere und abwechslungsreiche Freizeitmöglichkeiten. Die medizinische Versorgung ist mit der Gemeinschaftspraxis Mesum und der Don-Bosco-Apotheke, jeweils etwa 7 Minuten fußläufig, hervorragend abgedeckt. Ergänzend sorgt ein vielfältiges gastronomisches Angebot aus familienfreundlichen Restaurants und gemütlichen Cafés für ein lebendiges und attraktives Ortsbild.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist optimal: Mehrere Buslinien sind in 4 bis 5 Gehminuten erreichbar, der Bahnhof Rheine-Mesum in rund 9 Minuten. Dadurch sind schnelle Wege zu regionalen Arbeitgebern, Bildungseinrichtungen und Freizeitzielen

gewährleistet. Insgesamt bietet Rheine-Mesum ein sicheres, familienfreundliches und zukunftsorientiertes Lebensumfeld, das durch seine hervorragende Infrastruktur, naturnahe Erholungsmöglichkeiten und eine starke Gemeinschaft überzeugt.

**CODE DU BIEN: 21150026\_2 - 48432 Rheine / Mesum – Rheine**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 19.9.2031.  
Endenergiebedarf beträgt 148.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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 Handelsregistrauszugs, 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.



CODE DU BIEN: 21150026\_2 - 48432 Rheine / Mesum – Rheine

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Michael Knieper

---

Marktstraße 20, 48431 Rheine

Tel.: +49 5971 - 79 371 0

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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