

Rheine / Schotthock - Rheine

Gartenliebhaber aufgepasst! - DHH mit schöner Raumaufteilung auf Erbpachtgrundstück

CODE DU BIEN: 26150027



PRIX D'ACHAT: 329.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 112 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 529 m²

CODE DU BIEN: 26150027 - 48429 Rheine / Schotthock - 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: 26150027 - 48429 Rheine / Schotthock - Rheine

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26150027
Surface habitable	ca. 112 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1992
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	329.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2025
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 90 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 26150027 - 48429 Rheine / Schotthock - Rheine

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	16.07.2036
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	125.79 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1992

CODE DU BIEN: 26150027 - 48429 Rheine / Schotthock - Rheine

La propriété



CODE DU BIEN: 26150027 - 48429 Rheine / Schotthock - Rheine

La propriété



CODE DU BIEN: 26150027 - 48429 Rheine / Schotthock - Rheine

La propriété



CODE DU BIEN: 26150027 - 48429 Rheine / Schotthock - Rheine

La propriété



Immobilie	Marktpreis	Verkaufspreis	Unterschied
1. Immobilie	4.150€	4.150€	0%
2. Immobilie	55.25€	60.00€	+8.5%
3. Immobilie	10.00€	10.00€	0%

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

CODE DU BIEN: 26150027 - 48429 Rheine / Schotthock - Rheine

La propriété



CODE DU BIEN: 26150027 - 48429 Rheine / Schotthock - Rheine

La propriété



CODE DU BIEN: 26150027 - 48429 Rheine / Schotthock - Rheine

La propriété



CODE DU BIEN: 26150027 - 48429 Rheine / Schotthock - Rheine

La propriété



The advertisement features a desktop monitor, a smartphone, and a tablet displaying the Von Poll Immobilien website. The tablet prominently shows a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen".

VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 26150027 - 48429 Rheine / Schotthock - Rheine

Une première impression

Diese gepflegte Doppelhaushälfte mit einer Wohnfläche von ca. 112 m² und einem Erbpachtgrundstück von etwa 529 m² stellt vielseitige Nutzungsmöglichkeiten dar. Der jährliche Erbpachtzins liegt hier aktuell bei 1.108,80 € (knapp 92 € monatlich). Das im Jahr 1992 errichtete Eigenheim befindet sich in einem ansprechenden Zustand und eignet sich besonders für alle, die Wert auf eine solide Bauweise und bereits durchgeführte Modernisierungen legen.

Die Raumaufteilung umfasst insgesamt fünf Zimmer, davon vier Schlafzimmer, die unterschiedliche Nutzungskonzepte ermöglichen – vom Rückzugsort für die Familie bis hin zu praktischen Homeoffice-Lösungen. Zwei Badezimmer bieten Komfort und Flexibilität für den Alltag, der ausgebaute Spitzboden und der Vollkeller und sorgen dafür, dass auch bei mehreren Bewohnern genug Platz und Stauraum vorhanden ist.

Kontinuierliche Investitionen und Modernisierungen gewährleisten einen zeitgemäßen Standard. Besonders hervorzuheben ist die umfassende Pflege und Instandhaltung der Immobilie in den letzten Jahren. So wurden zuletzt im Jahr 2025 der Warmwasserspeicher erneuert und sowohl der Fußboden in einem Schlafzimmer als auch auf dem Treppenabsatz modernisiert. Im Jahr 2023 wurde das Dach des Wintergartens überarbeitet und 2022 fand der Einbau eines Pelletofens statt, der für zusätzliche Wärme sorgt.

Die Haustechnik ist ebenfalls regelmäßig auf den neuesten Stand gebracht: Der Elektrokasten wurde 2021 erneuert und im gleichen Jahr hat die Eigentümerin sich für eine Solaranlage entschieden, die über ein Leasing-Modell betrieben wird. Diese Investition trägt zur Senkung der Nebenkosten bei. In den Jahren 2018 und 2019 gab es weitere Instandhaltungen: Dazu gehören neue Steuerelemente für die Heizungsanlage, Dämmung der Schlafräume, die Pflasterung der Hauseinfahrt, das Sektionaltor für die Garage sowie die Einrichtung einer Außenküche im Gartenbereich.

Auch im Innenbereich wurde fortlaufend modernisiert: Im Jahr 2016 erhielt das Wohnzimmer einen neuen Fußboden, es wurde ein Podestaufbau realisiert und eine neue Küche eingebaut. Ein Durchbruch zwischen Küche und Wohnzimmer schafft mehr Offenheit im Grundriss und trägt zu einer angenehmen Wohnatmosphäre bei. Zusätzlich wurden 2015 teilweise die Böden sowie einige Innentüren erneuert, im Dachgeschoss entstand im selben Jahr ein neues Bad mit größerem Ausbau des Dachfensters. Bereits 2014 wurde das Bad im Erdgeschoss angepasst. Die Immobilie wird mit einer Kombination aus Zentralheizung und teilweise Fußbodenheizung beheizt, was zu einem angenehmen Raumklima beiträgt.

Weitere Annehmlichkeiten wie zwei Stellplätze vor dem Carport, die gemauerte Garage mit Geräteraum sowie das separate Holzlager runden das Angebot ab. Der wundervoll angelegte Garten mit den unterschiedlichen Verweilmöglichkeiten ist jedoch das absolute Highlight des Hauses. Der Wintergarten verfügt über einen Kaminofen, sodass man hier auch in den kälteren Monaten gemütlich sitzen kann. Eine kleine Grillecke lädt zu geselligen Nachmittagen mit Familie und Freunden ein und Gartenliebhaber können sich hier in diesem tollen Außenbereich prima verwirklichen!

Die Doppelhaushälfte vereint eine attraktive Wohnfläche, modernisierte Gebäudetechnik und flexible Raumkonzepte. Dank des gepflegten Zustands und der durchdachten Erneuerungen können Sie hier problemlos zunächst einziehen und die Räumlichkeiten dann im Nachgang bei Bedarf nach Ihren Vorstellungen gestalten. Gerne präsentieren wir Ihnen diese Immobilie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung vor Ort und klären auch gern offene Fragen zu dem bestehenden Erbpachtvertrag. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

CODE DU BIEN: 26150027 - 48429 Rheine / Schotthock - Rheine

Détails des commodités

Gebäudeausstattung:

- Fundament und Kellermauerwerk: Kalksandstein
- Mauerwerk: Kalksandsteine, Kalkmörtel
- Außenwände: Kalksandstein/Bimshohlblock
- Fassade: Verblender / Klinkerfassade / Ziegelfassade
- Satteldachkonstruktion mit Tonziegeln
- Regenrinnen aus Zink
- Vollkeller

Heizungs-/ Sanitär- und Elektrotechnik:

- Befeuerung: Gas
- Zentralheizung
- Fußbodenheizung im Badezimmer
- Pelletofen im Wohnzimmer

Fenster, Türen und Innenausstattung:

- Doppeltverglaste Kunststofffenster, Isoglas (Holz)
- manuelle Rollläden
- Bodenbeläge: Fliesen, Laminat, Vinylparkett
- Einbauküche
- Treppenanlage gefliest
- Infrarotsauna im Keller
- zwei Bäder vorhanden

(EG mit Dusche und DG mit Wanne ausgestattet)

Stellplätze und Gartenanlage:

- Einzelgarage (Baujahr 1992)
- Carport (Baujahr 2003)
- Wintergarten (Baujahr 2004)
- Zwei zusätzliche Außenstellplätze
- Gepflegte Gartenanlage
- Drei Terrassen mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

CODE DU BIEN: 26150027 - 48429 Rheine / Schotthock - Rheine

Tout sur l'emplacement

Rheine, eine charmante Stadt in Nordrhein-Westfalen mit rund 80.000 Einwohnern, bietet eine ausgewogene Mischung aus urbanem Komfort und naturnaher Lebensqualität. Eine stabile Bevölkerungsentwicklung und moderate Dichte schaffen ein harmonisches Umfeld für Gemeinschaft und individuelle Entfaltung. Die Verbindung aus ruhigem Wohnen und kurzen Wegen zu wichtigen Infrastrukturangeboten macht den Stadtteil insbesondere für Familien und Berufspendler attraktiv.

In direkter Umgebung befinden sich Kindergärten wie St. Ludgerus und Sandmanns Hof sowie Schulen wie die Nelson-Mandela-Schule und die Bodelschwingschule, teils nur etwa acht bis zehn Gehminuten entfernt. Die medizinische Versorgung ist durch Arztpraxen unterschiedlicher Fachrichtungen sowie die im Stadtgebiet ansässigen Gesundheitseinrichtungen sichergestellt. Das Jakobi Krankenhaus ist zügig erreichbar. Ergänzend bietet Rheine ein umfassendes Angebot an sozialen, kulturellen und sportlichen Einrichtungen. Zahlreiche Sportvereine wie der Grün-Weiss Rheine, House of Takewon-DO oder der Walshagenpark bereichern das Freizeitangebot. Zudem sorgt eine gute ÖPNV-Anbindung, z. B. über die Haltestelle Bergstraße, für flexible Mobilität. Über die nahegelegenen Autobahnen A30 und A31 sowie die Anbindung an die A1 sind die Regionen Münster, Osnabrück, das Ruhrgebiet und die Niederlande gut erreichbar. Darüber hinaus verfügt Rheine über einen Bahnhof mit regelmäßigen Regional- und Fernverkehrsverbindungen.

CODE DU BIEN: 26150027 - 48429 Rheine / Schotthock - Rheine

Plus d'informations

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: 26150027 - 48429 Rheine / Schotthock - 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

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

www.von-poll.com