

Rheine

# Wohnen mit Extra: Gemütliche 2-Zimmer- Dachgeschosswohnung mit Loggia und Stellplatz

**CODE DU BIEN: 26150009**



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

**PRIX D'ACHAT: 189.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 75 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3**

**CODE DU BIEN: 26150009 - 48429 Rheine**

- [En un coup d'œil](#)
- [La propriété](#)
- [Informations énergétiques](#)
- [Plans d'étage](#)
- [Une première impression](#)
- [Détails des commodités](#)
- [Tout sur l'emplacement](#)
- [Contact](#)

**CODE DU BIEN: 26150009 - 48429 Rheine**

## En un coup d'œil

|                        |                       |                              |   |
|------------------------|-----------------------|------------------------------|---|
| CODE DU BIEN           | 26150009              | Prix d'achat                 | 189.000 EUR   |
| Surface habitable      | ca. 75 m <sup>2</sup> | Type                         | Attique   |
| Etage                  | 2                     | Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Pièces                 | 3                     | État de la propriété         | Bon état  |
| Chambres à coucher     | 2                     | Technique de construction    | massif  |
| Salles de bains        | 1                     | Aménagement                  | Balcon  |
| Année de construction  | 1994                  |                              |   |
| Place de stationnement | 1 x surface libre     |                              |   |

**CODE DU BIEN: 26150009 - 48429 Rheine**

## Informations énergétiques

|   |                      |   |                                       |
|---|----------------------|---|---------------------------------------|
| Type de chauffage                             | Chauffage centralisé | Certification énergétique                             | Certificat de performance énergétique |
| Chauffage                                     | Gaz                  | Consommation finale d'énergie                         | 89.80 kWh/m <sup>2</sup> a            |
| Certification énergétique<br>valable jusqu'au | 09.06.2031           | Classement énergétique                                | C                                     |
| Source d'alimentation                         | Gaz                  | Année de construction selon le certificat énergétique | 1994                                  |

CODE DU BIEN: 26150009 - 48429 Rheine

## La propriété



CODE DU BIEN: 26150009 - 48429 Rheine

## La propriété



**VP 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: 26150009 - 48429 Rheine

## La propriété



CODE DU BIEN: 26150009 - 48429 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: 26150009 - 48429 Rheine

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26150009 - 48429 Rheine**

## La propriété



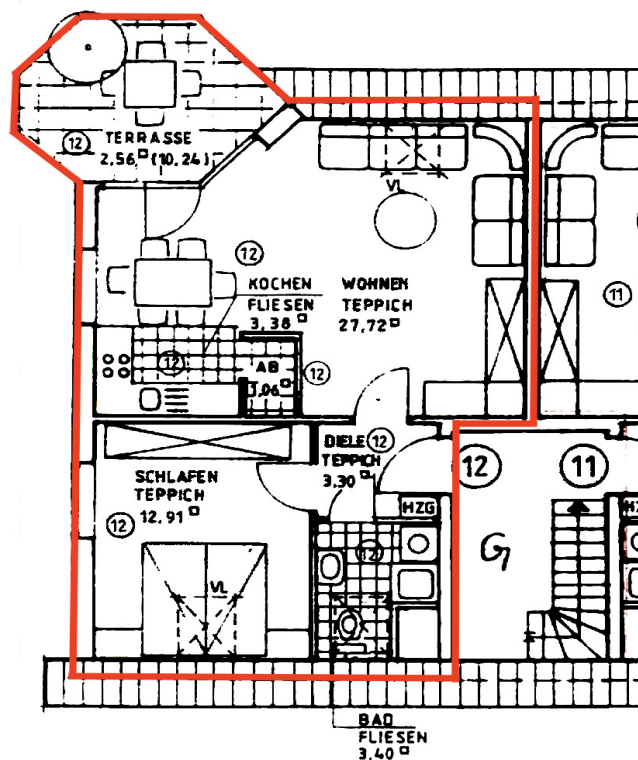
**Ihre Immobilienspezialisten in Rheine und Ibbenbüren**

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: 26150009 - 48429 Rheine

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 26150009 - 48429 Rheine**

## Une première impression

In ruhiger Lage von Rheine befindet sich diese attraktive Dachgeschosswohnung in einem gepflegten Mehrfamilienhaus. Das im Jahr 1994 errichtete Objekt steht auf einem großzügigen Grundstück mit insgesamt 1.496 m<sup>2</sup> Fläche und verfügt über 12 Einheiten, die sich auf zwei separate Hauseingänge verteilen.

Die Wohnung bietet ca. 54 m<sup>2</sup> Wohnfläche und überzeugt durch eine angenehme Raumaufteilung.

Machen wir einen kleinen Rundgang:

Beim Betreten gelangen Sie in den Flur, der Sie linker Hand in das Tageslichtbad führt, welches mit einer Dusche und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet ist. Direkt angrenzend sowie geradeaus vom Eingangsbereich befindet sich das Schlafzimmer, das ausreichend Platz für ein Doppelbett und einen Kleiderschrank bietet.

Rechts vom Flur gelangen Sie in das helle und großzügige Wohn- und Esszimmer, das den Mittelpunkt der Wohnung bildet. Die integrierte Kochnische ist funktional in den Wohnbereich eingebunden. Unmittelbar daneben befindet sich ein praktischer Abstellraum, der zusätzlichen Stauraum schafft. Vom Wohnbereich aus haben Sie direkten Zugang zur Loggia, die zum Entspannen im Freien einlädt.

Ein besonderes Highlight ist der über eine Holztreppe im Wohnzimmer erreichbare Spitzboden, der zusätzliche Nutzfläche von ca. 31 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche bietet und vielseitig genutzt werden kann – beispielsweise als Hobbyraum oder Stauraum.

Außerdem stehen Ihnen ein eigener Kellerraum mit weiterer Abstellfläche sowie ein zugeordneter KFZ-Stellplatz zur Verfügung. Fahrräder können Sie bequem im gemeinschaftlich genutzten Fahrradraum auf dem Grundstück abstellen.

Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Etagenheizung. Derzeit beträgt das

monatliche Hausgeld 130 €, wovon etwa 65 € umlagefähig sind.

Diese Wohnung eignet sich sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer, die eine gut geschnittene Immobilie in angenehmer Lage suchen.

**CODE DU BIEN: 26150009 - 48429 Rheine**

## Détails des commodités

Gebäudeausstattung:

- Bauweise: massiv
- drei-geschossig (zuzüglich Vollkeller)
- zwei Eingänge

Innenausstattung:

- Gegensprechanlage: vorhanden
- Fenster: doppelverglaste Kunststofffenster (Isoglas) mit manuellen Rollläden
- Fußbodenbeläge: Laminat, Fliesen, Teppichboden
- Badezimmer voll gefliest, Dachschräge tapeziert, Dusche,

Waschmaschinenanschluss

Technik:

- Heizung: Plattenheizkörper
- Befeuerung: Gas-Etagenheizung (1994)
- Warmwasseraufbereitung per Gas-Etagenheizung

Außenanlagen:

- ca. 1.496 m<sup>2</sup> Grundstück
- Stellplatz (Sondernutzungsrecht)
- Fahrradraum auf dem Grundstück

**CODE DU BIEN: 26150009 - 48429 Rheine**

## Tout sur l'emplacement

Rheine, eine charmante Stadt in Nordrhein-Westfalen mit rund 77.200 Einwohnern, vereint urbane Infrastruktur mit naturnaher Lebensqualität. Eine stabile Bevölkerungsentwicklung und moderate Dichte schaffen ein harmonisches, familienfreundliches Umfeld mit vielfältigen Freizeit- und Bildungsangeboten. Gute Verkehrsanbindung und umfassende Gesundheitsversorgung unterstreichen den hohen Lebensstandard.

Familien profitieren von einem sicheren, gemeinschaftsorientierten Umfeld mit zahlreichen Kitas und Schulen in fußläufiger Nähe, die eine verlässliche Basis für die Entwicklung der Kinder bieten. Spielplätze, Parks und Sportanlagen fördern eine aktive Freizeitgestaltung im Grünen und stärken das nachbarschaftliche Miteinander.

Die Bildungsangebote sind vielfältig und gut erreichbar: die Kita St. Martin (ca. 2 Minuten), die Annetteschule (ca. 5 Minuten) sowie weiterführende Schulen, die zu Fuß oder per Bus erreichbar sind. Die medizinische Versorgung ist durch Hausärzte, Apotheken und das Jakobi-Krankenhaus gesichert. Für die Freizeit stehen Parks, Sportmöglichkeiten sowie Cafés und Restaurants zur Verfügung. Die nahegelegene Bushaltestelle „In der Lake“ (ca. 2 Minuten) ermöglicht eine flexible Mobilität.

Insgesamt bietet Rheine Familien eine hohe Lebensqualität mit optimalen Bildungs-, Betreuungs- und Freizeitmöglichkeiten in einer sicheren und lebendigen Umgebung.

**CODE DU BIEN: 26150009 - 48429 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)