

Rheine-Mesum - Rheine

## Exklusives Penthouse mit großzügiger Dachterrasse – stilvolles Wohnen auf gehobenen Niveau

**CODE DU BIEN: 26150006**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PRIX D'ACHAT: 536.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 126,03 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 944 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26150006 - 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: 26150006 - 48432 Rheine-Mesum - Rheine**

## En un coup d'œil

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| CODE DU BIEN           | 26150006          |
| Surface habitable      | ca. 126,03 m²     |
| Etage                  | 3                 |
| Pièces                 | 3                 |
| Chambres à coucher     | 2                 |
| Salles de bains        | 1                 |
| Année de construction  | 2017              |
| Place de stationnement | 2 x surface libre |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 536.000 EUR                                                               |
| Type                         | Attique                                                                   |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | Excellent Etat                                                            |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Aménagement                  | WC invités, Bloc-cuisine, Balcon                                          |

**CODE DU BIEN: 26150006 - 48432 Rheine-Mesum - Rheine**

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage par le sol |
| Chauffage                                        | Géothermie           |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 17.08.2026           |
| Source<br>d'alimentation                         | Électrique           |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 16.20 kWh/m²a             |
| Classement<br>énergétique                                      | A+                        |
| Année de<br>construction selon le<br>certificat<br>énergétique | 2017                      |

**CODE DU BIEN: 26150006 - 48432 Rheine-Mesum - Rheine**

## La propriété



CODE DU BIEN: 26150006 - 48432 Rheine-Mesum - Rheine

## La propriété



An advertisement for Von Poll Immobilien. It features a laptop displaying a real estate website, a smartphone showing a search profile form, and a large smartphone in the foreground with a QR code and the text 'Jetzt Suchprofil anlegen'. The background is a dark blue gradient with the company logo and contact information.

**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: 26150006 - 48432 Rheine-Mesum - Rheine**

## La propriété



CODE DU BIEN: 26150006 - 48432 Rheine-Mesum - Rheine

## La propriété





**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: 26150006 - 48432 Rheine-Mesum - Rheine**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26150006 - 48432 Rheine-Mesum - Rheine**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26150006 - 48432 Rheine-Mesum - Rheine**

## Une première impression

**Exklusives Penthouse mit außergewöhnlicher Dachterrasse und beeindruckendem Weitblick!**

Dieses außergewöhnliche Penthouse vereint moderne Architektur, hochwertige Ausstattung und energieeffiziente Bauweise zu einem Wohnkonzept, das höchsten Ansprüchen gerecht wird. Mit einer Wohnfläche von ca. 126,03 m<sup>2</sup>, einer beeindruckenden Dachterrasse von ca. 64 m<sup>2</sup> sowie einer durchdachten Grundrissgestaltung bietet diese Immobilie ein Wohngefühl, das Komfort, Privatsphäre und Lebensqualität auf besondere Weise miteinander verbindet.

Bereits beim Betreten der Wohnung wird der exklusive Charakter spürbar. Großzügige Raumstrukturen, eine hochwertige Ausführung und lichtdurchflutete Wohnbereiche schaffen ein repräsentatives Ambiente mit besonderem Wohlfühlfaktor. Das Herzstück bildet der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit einer Fläche von rund 44,48 m<sup>2</sup>. Großzügige Fensterflächen holen das Tageslicht in die Räume und schaffen eine harmonische Verbindung zwischen Wohnen und Außenbereich.

Ein besonderes Highlight und zugleich das Alleinstellungsmerkmal dieser Immobilie ist die großzügige Dachterrasse mit einer Fläche von über 68 m<sup>2</sup>. Zwei separate Terrassenbereiche mit Süd- und Südwest-Ausrichtung bieten ideale Voraussetzungen, um die Sonne von den Mittagsstunden bis in die Abendstunden hinein zu genießen. Ob entspanntes Frühstück unter freiem Himmel, gesellige Abende mit Freunden oder eine stilvolle Lounge mit Blick über die Dächer der Stadt – dieser außergewöhnliche Außenbereich erweitert den Wohnraum auf beeindruckende Weise und schafft eine Atmosphäre, die sonst nur selten zu finden ist.

Die beiden Schlafzimmer überzeugen durch ihre angenehme Größe und bieten ideale Rückzugsorte mit hoher Wohnqualität. Das geschmackvoll gestaltete Badezimmer präsentiert sich mit bodengleicher Regendusche, hochwertiger Ausstattung und zeitloser Eleganz. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Gäste-WC, einen praktischen Hauswirtschaftsraum sowie zusätzliche Abstellmöglichkeiten, die den Wohnkomfort im Alltag spürbar erhöhen.

Auch technisch erfüllt die Immobilie höchste Ansprüche. Das im Jahr 2017 errichtete Gebäude wurde als KfW-55-Effizienzhaus mit Erdwärmepumpe und Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung konzipiert und verbindet nachhaltige Energietechnik mit wirtschaftlichem Wohnen. Die komfortable Fußbodenheizung sorgt in allen Wohnbereichen für ein angenehmes Raumklima, während elektrische Rollläden und Raffstores zusätzlichen

**Komfort bieten. Dank des vorhandenen Glasfaseranschlusses sind auch die Voraussetzungen für modernes Arbeiten im Homeoffice optimal gegeben.**

**Ein weiterer Vorzug ist die barrierearme Ausführung der Wohnung. Der Personenaufzug ermöglicht einen komfortablen Zugang bis zur Wohnebene und schafft ein Wohnumfeld, das den Anforderungen unterschiedlichster Lebenssituationen gerecht wird.**

**Besonders hervorzuheben ist zudem die angenehme Privatsphäre innerhalb der Wohnanlage. Mit lediglich sieben Wohneinheiten präsentiert sich das Gebäude überschaubar, gepflegt und angenehm ruhig – ein Merkmal, das von vielen Käufern zunehmend geschätzt wird.**

**Dieses Penthouse richtet sich an Menschen, die das Besondere suchen: eine außergewöhnliche Dachterrasse, beeindruckende Ausblicke, hochwertige Ausstattung und ein Wohnkonzept, das modernes Design, Komfort und Exklusivität auf höchstem Niveau vereint. Eine seltene Gelegenheit für alle, die urbanes Wohnen mit Privatsphäre und einem besonderen Lebensgefühl verbinden möchten.**

**Lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von der besonderen Atmosphäre dieser Immobilie begeistern. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses außergewöhnliche Penthouse persönlich vorstellen zu dürfen.**

**CODE DU BIEN: 26150006 - 48432 Rheine-Mesum - Rheine**

## Détails des commodités

### Wohnungsausstattung:

- Exklusive Penthouse-Wohnung mit ca. 126,03 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Über 68 m<sup>2</sup> große Dachterrasse mit zwei separaten Terrassenbereichen
- Süd- und Südwest-Ausrichtung der Dachterrasse
- Beeindruckender Weitblick über die Dächer der Stadt
- Elektrische Markise auf der Südseite der Dachterrasse
- Außenbeleuchtung sowie Wasser- und Stromanschlüsse auf der Dachterrasse
- Großzügiger Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit ca. 44,48 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Bodentiefe Fensterelemente für ein lichtdurchflutetes Wohnambiente
- Hochwertige Einbauküche mit Markenelektrogeräten
- Maßgefertigte Einbauschränke
- Separater Ankleidebereich im Schlafzimmer
- Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung
- Großformatige Bodenfliesen
- Tageslichtbad mit bodengleicher Regendusche
- Hochwertige Sanitärausstattung
- Handtuchheizkörper im Badezimmer
- Beleuchteter Badspiegel
- Separates Gäste-WC
- Praktischer Hauswirtschaftsraum
- Dachgeschoss mit zusätzlichen Nutz- und Abstellflächen
- Glasfaseranschluss vorhanden
- Separater Kellerraum
- Fahrradraum zur gemeinschaftlichen Nutzung
- Zwei PKW-Freistellplätze
- Hausreinigung durch die Hausverwaltung

### Gebäudeausstattung:

- Personenaufzug bis zur Wohnebene
- Barrierearmes Wohnkonzept
- KfW-55-Energieeffizienzstandard
- Erdwärmepumpe (Baujahr 2017)
- Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Kunststofffenster mit Dreifachverglasung (Baujahr 2017)
- Elektrische Rollläden und Raffstore-Anlage

### Gebäudemerkmale:

- Kleine und gepflegte Eigentümergemeinschaft mit lediglich 7 Wohneinheiten
- Hochwertige Klinkerfassade mit Staffelgeschoss

- Massive Bauweise
- Mansarddach mit Tondachziegeleindeckung
- Dachentwässerung aus langlebigem Zinkblech
- Baujahr 2017

**CODE DU BIEN: 26150006 - 48432 Rheine-Mesum - Rheine**

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Wohnlage von Rheine-Mesum, einem beliebten Stadtteil im Süden der Stadt Rheine. Mesum verbindet die Vorzüge eines gewachsenen, nachbarschaftlich geprägten Wohnumfelds mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und einer sehr guten Anbindung an die regionalen Zentren Münster und Osnabrück.

Die Lage zeichnet sich insbesondere durch ihre kurzen Wege zu allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs aus. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Banken, gastronomische Angebote sowie weitere Dienstleister sind bequem erreichbar und sorgen für ein hohes Maß an Komfort im Alltag. Die gute medizinische Versorgung und die gewachsene Infrastruktur machen den Standort besonders attraktiv für unterschiedliche Lebensphasen.

Besonders hervorzuheben ist die hervorragende Nahversorgung. Mehrere Supermärkte sowie weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung und ermöglichen eine komfortable Versorgung ohne lange Wege. Ergänzt wird das Angebot durch zahlreiche Dienstleistungs- und Versorgungsangebote im Ortskern.

Auch die Verkehrsanbindung überzeugt: Der Bahnhof Mesum ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet regelmäßige Verbindungen in Richtung Rheine, Münster und Osnabrück. Dadurch eignet sich der Standort gleichermaßen für Berufspendler, Senioren und alle, die eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr schätzen. Über die umliegenden Verkehrsachsen sind zudem die regionalen Wirtschafts- und Arbeitsstandorte schnell erreichbar.

Die Umgebung ist geprägt von gepflegter Wohnbebauung, einer angenehmen Nachbarschaft und einem gewachsenen Ortsbild. Zahlreiche Rad- und Spazierwege sowie die reizvolle münsterländische Parklandschaft bieten vielfältige Möglichkeiten zur aktiven Erholung und tragen zu einer hohen Wohn- und Lebensqualität bei.

Insgesamt präsentiert sich diese Wohnlage als gelungene Verbindung aus Ruhe, Infrastruktur und Mobilität. Die Kombination aus kurzen Wegen, guter Versorgung und naturnahem Umfeld macht den Standort zu einer besonders attraktiven Adresse innerhalb von Rheine-Mesum.

**CODE DU BIEN: 26150006 - 48432 Rheine-Mesum - 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 Handelsregistersauszugs, 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: 26150006 - 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)**