

Rheine / Mesum – Rheine

4-Zimmer Wohnung in attraktiver Umgebung mit großzügigem Gartenanteil!

???????? ?????????: 21150026_1



www.von-poll.com

???? ??????: 198.000 EUR • ?????????: ca. 91,74 m² • ??????: 4

??????? ???????: 21150026_1 - 48432 Rheine / Mesum – Rheine

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ???????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ??????????????

???????? ?????????: 21150026_1 - 48432 Rheine / Mesum – Rheine

?? ??? ??????

???????? ?????????	21150026_1	???? ?????	198.000 EUR
??????????	ca. 91,74 m ²	??????????	Käuferprovision
????? ??????	????????????? ?????		beträgt 3,57 % (inkl.
????????????? ???	01.06.2026		MwSt.) des
????????	4		beurkundeten
????????????? ???	2	???? ?????????????	Kaufpreises
????????		????????	2018
????????	1	????????	??????
???? ?????????????	1930	????????????????	ca. 22 m ²
????? ?????????????	1 x ?????????????	?????	
	????? ?????????????,	??????	???????, ?????,
	1 x ??????		????????????????
			????????

???????? ?????????: 21150026_1 - 48432 Rheine / Mesum – Rheine

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	??????	??????? ??????? ??????????	148.50 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	19.09.2031	?????????? ?????????????? ??????????	E
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2018

???????? ??: 21150026_1 - 48432 Rheine / Mesum – Rheine

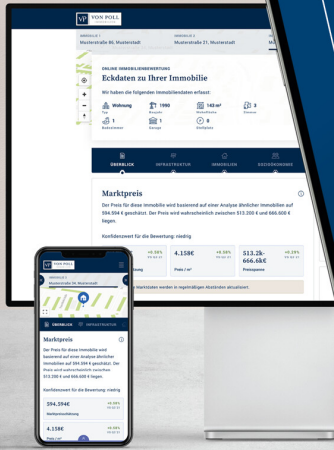
?? ???????



??????? ???????: 21150026_1 - 48432 Rheine / Mesum – Rheine

?? ????????





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

???????? ?????????: 21150026_1 - 48432 Rheine / Mesum – Rheine

?? ????????



???????? ?????????: 21150026_1 - 48432 Rheine / Mesum – Rheine

?? ????????





VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

??????? ?????????: 21150026_1 - 48432 Rheine / Mesum – Rheine

?? ????????



??????? ???????: 21150026_1 - 48432 Rheine / Mesum – Rheine

?? ????????



Ihre Immobilienspezialisten in Rheine und Ibbenbüren

T.: 05971 - 79 371 0 | rheine@von-poll.com
T.: 05971 - 79 371 20 | ibbenbueren@von-poll.com

www.von-poll.com/rheine

??????? ???????: 21150026_1 - 48432 Rheine / Mesum – Rheine

??? ?????? ??????????

Herzlich willkommen in Rheine-Mesum! Wir präsentieren Ihnen eine gemütliche Erdgeschosswohnung mit traumhaftem Garten.

Wir freuen uns, Ihnen diese charmante Erdgeschosswohnung in einem gepflegten Zweifamilienhaus vorstellen zu dürfen. Das Gebäude wurde 1930 in massiver Bauweise errichtet und im Laufe der Jahrzehnte kontinuierlich saniert und modernisiert. Die Wohnung bietet einen einfachen, aber gepflegten Ausstattungsstandard und überzeugt durch eine angenehme Wohnatmosphäre, eine funktionale Raumaufteilung sowie einem großzügigen, liebevoll gestalteten Garten. Sie ist somit ideal für Menschen, die das Wohnen im Grünen schätzen.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in einen praktischen Eingangsbereich, von dem aus alle wichtigen Räume erreichbar sind. Das geräumige Schlafzimmer bietet genügend Platz für eine komfortable Möblierung und sorgt durch seine ruhige Lage für erholsame Nächte. Das modernisierte Badezimmer ist mit einer bodentiefen Dusche ausgestattet und entspricht einem zeitgemäßen Standard.

Das große Esszimmer bildet den zentralen Mittelpunkt der Wohnung. Von hier aus erreichen Sie die Küche, das Gästezimmer und das großzügige Wohnzimmer. Letzteres beeindruckt durch seine Größe und den direkten Zugang zur Terrasse. Von dort aus gelangen Sie in den weitläufigen Garten, der ein echtes Highlight dieser Immobilie ist. Er lädt zum Entspannen, Gärtnern oder gemütlichen Beisammensein ein und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Zur Wohnung gehören ein eigener Stellplatz und eine Garage, die zusätzlichen Komfort bieten und den Alltag erleichtern.

??????? ?????????: 21150026_1 - 48432 Rheine / Mesum – Rheine

???????????????? ???? ?????????

Gebäudeausstattung:

- Außenwände mit Porenbeton, Kerndämmung, Verblender
- Beton- und Holzbalkendecken
- Kunststofffenster, doppelverglast, Bj. 2004
- ein Holzfenster im Wohnbereich
- Einzelgarage, Außenstellplatz
- großzügige Terrasse
- Gaszentralheizung, Bj. 2018
- gemütliches Gartenhaus
- teilweise unterkellert
- Fliesen und Laminat

Modernisierungen der Gebäudesubstanz:

- 1975 Kernsanierung des Ursprunghauses
- 2004 Anbau und Entstehung der Wohneinheit
- 2004 neue Fenster in der gesamten Immobilie (bis auf ein Element)
- 2004 neue Dacheindeckung
- 2004 neue Elektroleitungen
- 2004 teilweise neue Wasserleitungen
- 2004 neue Dämmung der gesamten Immobilie
- 2010 neue Hauseingangstür
- 2010 Erneuerung der Fassade
- 2018 neue Heizungsanlage

??????? ???????: 21150026_1 - 48432 Rheine / Mesum – Rheine

??? ??? ??? ??????????

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.

??????? ?????????: 21150026_1 - 48432 Rheine / Mesum – Rheine

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 19.9.2031.
Endenergiebedarf beträgt 148.50 kwh/(m²*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. 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.

??????? ?????????: 21150026_1 - 48432 Rheine / Mesum – Rheine

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Michael Knieper

Marktstraße 20, 48431 Rheine

Tel.: +49 5971 - 79 371 0

E-Mail: rheine@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com