

Rheine – Rheine

Zweifamilienhaus mit großem Grundstück in attraktiver Wohnlage

????????? ??????????: 23150015

NEUER PREIS



www.von-poll.com

???? ??????: 265.000 EUR • ??????????: ca. 155,78 m² • ?????????: 6 • ??????? ????: 1.045 m²

???????? ??????????: 23150015 - 48432 Rheine – Rheine

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

???????? ??????????: 23150015 - 48432 Rheine – Rheine

?? ??? ??????

???????? ??????????	23150015
????????????	ca. 155,78 m ²
????? ??????	????????????? ??????
????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????
?????????	6
????????????? ???	3
?????????	
?????????	2
????? ?????????????	1958
????? ?????????????	2 x ????????????? ????? ?????????????

????? ????????	265.000 EUR
??????	????????????? ????????????????
?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	2005
?????????	?????????
????????????????	
????????????????????	ca. 0 m ²
??????	
????????	?????????, ??????, ???????????????? ?????????

???????? ??????????: 23150015 - 48432 Rheine – Rheine

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ???????????	OEL	????????? ??????? ????????????	234.40 kWh/m ² a
????????????? ????????????????? ????????? ???	28.02.2033	???????????? ????????????? ????????????	G
????? ???????????	?????		

????????? ??????????: 23150015 - 48432 Rheine – Rheine

?? ?????????



???????? ?????: 23150015 - 48432 Rheine – Rheine

?? ????????



???????? ?????: 23150015 - 48432 Rheine – Rheine

?? ????????



???????? ?????: 23150015 - 48432 Rheine – 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



???????? ??: 23150015 - 48432 Rheine – Rheine

?? ????????



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

???????? ?????: 23150015 - 48432 Rheine – Rheine

?? ????????



????????? ??????????: 23150015 - 48432 Rheine – Rheine

?? ?????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:
+49 (0) 5971 - 79 3710
Wir freuen uns von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com/rheine

???????? ??????????: 23150015 - 48432 Rheine – Rheine

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

Wir freuen uns Ihnen diese bebaute Grundstück in attraktiver Siedlungslage von Rheine-Dutum, grenzend an Wadelheim vorstellen zu dürfen. Das Einfamilienhaus wurde 1958 auf einem ca. 1.045,00 m² großem Eckgrundstück errichtet und 1996 zu einem Zweifamilienhaus erweitert. Das Zweifamilienhaus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 155,78 m² und ist vollunterkellert. Nutzen Sie die hervorragenden Gegebenheiten dieses Immobilienangebotes, sanieren Sie das Zweifamilienhaus und gestalten Sie Ihr Wohnglück. Die Immobilie ist in zwei Wohneinheiten aufgeteilt, welche sich über das Erd- und Dachgeschoss erstrecken. Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einer offenen Diele und verfügt zudem über ein Schlafzimmer, einen offenen Wohn- & Essbereich, das Badezimmer und eine Küche mit angrenzendem Esszimmer. Das Dachgeschoss verfügt über zwei Schlafräume, ein Badezimmer, sowie eine großzügige Küche mit angrenzenden Wohn- & Essbereich. Das Highlight dieser Immobilie ist allerdings das gerade geschnittene Grundstück, welches viele Gestaltungsmöglichkeiten mit sich bringt. Aktuell finden Sie hier einen kleinen Terrassenbereich und einen Hühnerstall. Da diese Immobilie auf einem Eckgrundstück errichtet wurde, ist hier Ihre Privatsphäre garantiert. Die Immobilie befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Kontaktieren Sie uns gern für weitere Informationen.

???????? ??????????: 23150015 - 48432 Rheine – Rheine

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

Gebäudeausstattung:

- Massives Kalksandsteinmauerwerk
- Haupthaus Baujahr 1958 & Anbau 1996
- Fassade mit rotem Verblender versehen
- Massive Stahlbetondecken
- Satteldachkonstruktion & Walmdachkonstruktion mit Tondachziegel

Rinnen und Fallrohre aus Zink & Kupfer

Sanitär-/ Elektro- und Heizungstechnik:

- Zentralheizungssystem, welches mit Öl befeuert wird - Bj. 2004
- Radiatoren-Heizkörper
- Elektrotechnik und Schaltschrank aus den Ursprungsbaujahren
- Schaltschrank mit Kippsicherungen wurde 1996 erneuert
- SAT-Anlage und Kabelanschluss möglich
- Leitungssysteme aus dem Ursprungsbaujahr

Fenster, Türen und Innenausstattung:

- Kunststofffenster mit Doppelverglasung im Altbau 1988 erneuert
- Manuelle Rollläden im gesamten Wohnhaus
- Holztüren
- Bodenbeläge: Fliesen, Laminat, PVC

- Einbauküche im Dachgeschoss, Pantry im Erdgeschoss

Stellplätze und Gartenanlage:

- zwei Freiplätze stehen zur Verfügung
- großzügiger Garten

???????? ?????: 23150015 - 48432 Rheine – Rheine

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

Die Immobilie befindet sich im Rheiner Stadtteil Dutum, links der Ems und liegt in einem schönen Wohngebiet, aus welchem man direkt auf alle Punkte des öffentlichen Lebens zugreifen kann. Der Stadtteil Dutum mit knapp 3.600 Einwohnern ist perfekt für das alltägliche Leben, da von dort aus Edeka, Aldi, Rossmann, Apotheken und weiteres fußläufig erreicht werden können. Auch Bildungsstätten u.a. Kindergarten, Grundschule und weiterführende Schule sind in unmittelbarer Umgebung der Immobilie zu finden. Für Freizeitmöglichkeiten ist mit vielen Restaurants und Geschäften gesorgt. Das Highlight dieser Immobilie ist der Spielplatz Nienbergstrasse mit einem herumliegendem Park. Die Stadt Rheine verfügt über ein gut ausgebautes Busliniennetz. Die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ist als gut zu bezeichnen. Der nächstgrößte Flughafen Münster-Osnabrück liegt in ca. 38 Minuten Entfernung und ist gut mit dem PKW zu erreichen.

???????? ??????????: 23150015 - 48432 Rheine – Rheine

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.2.2033. Endenergiebedarf beträgt 234.40 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005. Die Energieeffizienzklasse ist G.

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 Handelsregisterauszugs, 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.

???????? ??????????: 23150015 - 48432 Rheine – Rheine

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

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

Michael Knieper

Marktstraße 20 Rheine
E-Mail: rheine@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com