

Rheine / Eschendorf – Rheine

## Kész, kész, költözés! Felújított földszinti lakás egy kétlakásos házban

VP azonosító: 25159005



VÉTELÁR: 215.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 105 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4

VP azonosító: 25159005 - 48429 Rheine / Eschendorf – Rheine

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25159005 - 48429 Rheine / Eschendorf – Rheine

## Áttekintés

VP azonosító	25159005	Vételár	215.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 105 m <sup>2</sup>	Jatalék	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Teto formája	Nyeregteto	Modernizálás / felújítás	2022
Szobák	4	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Hálószobák	3	Kivitelezési módszer	Szilárd
Fürdoszobák	1	Hasznos terület	ca. 60 m <sup>2</sup>
Építés éve	1912	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha
Parkolási lehetőségek	1 x Beálló, 1 x Felszíni parkolóhely		

VP azonosító: 25159005 - 48429 Rheine / Eschendorf – Rheine

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	255.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	29.03.2029	Energiahatékonysági besorolás /	H
Energiaforrás	Gáz	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	2009

VP azonosító: 25159005 - 48429 Rheine / Eschendorf – Rheine

## Az ingatlan



VP azonosító: 25159005 - 48429 Rheine / Eschendorf – Rheine

## Az ingatlan



VP azonosító: 25159005 - 48429 Rheine / Eschendorf – Rheine

## Az ingatlan



The image displays a laptop screen showing a real estate search interface, a smaller smartphone showing a mobile version of the same interface, and a larger smartphone in the foreground. The large phone's screen features a white speech bubble containing the German text "Jetzt Suchprofil anlegen" (Create your search profile now) and a QR code below it. To the right of the phones is a dark blue vertical panel with the VON POLL logo at the top and the text "Finden Sie Ihre Immobilie." (Find your property) in the center. Below this, a smaller text block states: "Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten." At the bottom of the panel is the website address "www.von-poll.com".



VP azonosító: 25159005 - 48429 Rheine / Eschendorf – Rheine

## Az ingatlan



VP azonosító: 25159005 - 48429 Rheine / Eschendorf – Rheine

## Az ingatlan



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)

**VP azonosító: 25159005 - 48429 Rheine / Eschendorf – Rheine**

## Az elso benyomás

Sie haben keine Zeit und Lust auf aufwendige Umbauarbeiten? Dann schauen Sie sich doch gerne dieses Angebot genauer an.

Das im Jahre 1912 erbaute Haus liegt in einer ruhigen, dennoch stadtnahen Lage und begeistert mit einer schönen 4 Zimmer Erdgeschosswohnung und einem insgesamt etwa 635 m<sup>2</sup> großen Grundstück, welches für 2 Parteien aufgeteilt wurde. Die Eigentümer haben die Immobilie 2019 mit anspruchsvollen Umbaumaßnahmen überholt. Die Innendämmung der Außenwände, der Austausch der Fenster sowie die neueste Technik wie Smart- Home werten die Wohnung energetisch auf, der optimierte Innenausbau sorgt auf Anhieb für eine besondere Wohlfühlatmosphäre. Eine genaue Auflistung finden Sie unter dem Punkt Sanierung.

Der Eingangsbereich spiegelt bereits den überarbeiteten und modernen Zustand wieder. Das Gäste-WC und das Kinderzimmer sind hier als erstes zugänglich. Es folgt das Elternschlafzimmer sowie das geräumige Wohn- und Esszimmer. Aufgrund der praktischen Raumaufteilung kann man wunderbar eine gemütliche Sofalandschaft aufstellen. Der Kamin ist ein Hingucker und schafft an kalten Tagen die Extraption Behaglichkeit. Die Einbauküche, mit dem angrenzendem kleinen Vorratsraum, bietet ausreichend Staumöglichkeiten. Von hier aus gelangt man zu dem nächsten Highlight, dem Wintergarten. Dieser wurde im Zuge der Modernisierungen neu verglast und der Boden mit großflächigen Fliesen versehen und ergänzt demnach zu jeder Jahreszeit einen weiteren tollen Rückzugsort. Neben der Küche befindet sich das großzügige Hauptbad mit ebenerdiger Dusche. Gegenüberliegend steht der Zugang zum Keller mit drei Lagerräumen zur Verfügung.

Die Wohnung punktet insgesamt mit einer idealen Grundrissgestaltung auf etwa 105 m<sup>2</sup>, der Bezugsfertigkeit und den flexiblen Nutzungsmöglichkeiten des Gartens. Überzeugen Sie sich bei der nächsten Besichtigung selbst von dem einzigartigen Altbaucharme. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Wir freuen uns auf Ihren Kontakt!

VP azonosító: 25159005 - 48429 Rheine / Eschendorf – Rheine

## Részletes felszereltség

Gebäudeausstattung:

- Satteldachkonstruktion mit Tondachziegel
- massives Mauerwerk, Mix aus Putzfassade und Verblender
- zweifach verglaste Kunststofffenster
- Fallrohre aus Zink

Innenausstattung:

- hochwertige Holztüren
- überwiegend elektrische Rollläden
- Bodenbeläge: Fliesen, laminierter Kork, Laminat
- Einbauküche mit offenem Abstellraum
- Bad mit Dusche ausgestattet
- Kamin

Technik:

- Zentralheizung
- eigene Gasbrennwertanlage Bj. 2009  
(über einen Nebeneingang zugänglich)
- Kabelanschluss und SAT-Anlage
- Glasfaseranschluss vor dem Haus verlegt
- Smart-Home Technik (Haustür, Fenster, Heizungsanlage, Beleuchtung und Kamera)

Gartenbereich:

- Wintergarten mit Glasschiebetüren (Alubauweise)
- Carport/ Überdachung für Holzlager und Mülltonnen
- Bewässerung des Gartens über einen Zwischenzähler
- eingefriedete Grünfläche

Stellplätze:

- Einzelgarage aus dem Baujahr 1970
- zwei Außenstellplätze

Sanisierungsliste:

2019/ 2020:

- Regenrinnen erneuert
- Elektrik inklusive Verteilerkasten sowie Smart Home integriert
- Wasserleitungen größtenteils
- Austausch aller Fenster sowie Hauseingangstür
- Rollladenkästen gedämmt

- Innendämmung der Außenwände
  - Bad und Gäste- WC
  - kompletter Innenausbau, im Wohnzimmer neue Bodenplatte sowie Dämmung der Decken
  - Austausch Heizkörper
  - Grundrissoptimierung (Küchen und Abstellraum verbunden)
- 2022:
- Wintergarten mit Glasschiebetüren (Alubauweise)

**VP azonosító: 25159005 - 48429 Rheine / Eschendorf – Rheine**

## Minden a helyszínrol

Die Immobilie befindet sich offiziell noch im Rheiner Stadtteil Eschendorf, angrenzend zu Gellendorf und bietet eine gute Anbindung für Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sowie der medizinischen Versorgung. Bildungseinrichtungen wie eine Grundschule und die Kita sind bequem mit dem Fahrrad zu erreichen. Zur Bushaltestelle läuft man nur wenige Minuten. Der Stadtbus hält beispielsweise am Rathausplatz, wo Sie auch Anschluss zum Hauptbahnhof für den Fernverkehr haben. Der nahegelegene Stadtpark, das Hallen- und Freibad und die Eissporthalle bieten ideale Optionen für erlebnisreiche Freizeitaktivitäten.

Die Stadt Rheine hat etwa 80.000 Einwohner und gehört zu den wohnlichsten und größten Städten im gesamten Münsterland. Die zahlreichen Sport- und Freizeitangebote wie der Besuch des Naturzoos, Rheiner Kirmes, die hohe Vielfalt an Einkaufs- und Gastronomiemöglichkeiten sowie die ideale Verkehrsanbindung nach Münster, Steinfurt, Osnabrück bilden überzeugende Gründe für einen Ortswechsel in die schöne Emsstadt.

**VP azonosító: 25159005 - 48429 Rheine / Eschendorf – Rheine**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.3.2029.

Endenergiebedarf beträgt 255.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2009.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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 Geldwäschegegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**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:**



VON POLL  
REAL ESTATE

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

VP azonosító: 25159005 - 48429 Rheine / Eschendorf – Rheine

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Michael Knieper

---

Marktstraße 20, 48431 Rheine  
Tel.: +49 5971 - 79 371 0  
E-Mail: rheine@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségteljesítéséhez

---

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