

Rheine

Casa da sogno idilliaca con cuore e fascino: casa indipendente ben tenuta a Rheine

Codice oggetto: 25150017



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 479.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 149,5 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 989 m²

Codice oggetto: 25150017 - 48432 Rheine

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25150017 - 48432 Rheine

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25150017
Superficie netta	ca. 149,5 m ²
Tipologia tetto	a falde spezzate
Vani	6
Camere da letto	5
Bagni	2
Anno di costruzione	1927
Garage/Posto auto	1 x Carport, 1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	479.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2025
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25150017 - 48432 Rheine

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	26.08.2035
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	161.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	F
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2007

Codice oggetto: 25150017 - 48432 Rheine

La proprietà



Codice oggetto: 25150017 - 48432 Rheine

La proprietà



Codice oggetto: 25150017 - 48432 Rheine

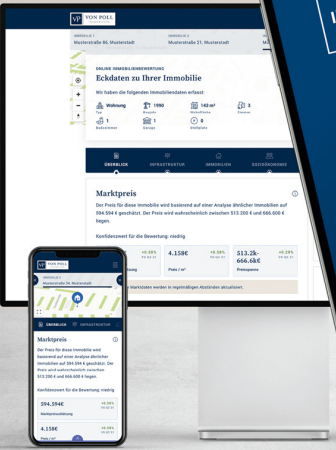
La proprietà



Codice oggetto: 25150017 - 48432 Rheine

La proprietà





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

Codice oggetto: 25150017 - 48432 Rheine

La proprietà



Codice oggetto: 25150017 - 48432 Rheine

La proprietà



Codice oggetto: 25150017 - 48432 Rheine

La proprietà



A promotional graphic for Von Poll Immobilien. It features a desktop monitor, a smartphone, and a tablet displaying the company's website. In the foreground, a smartphone is tilted, showing a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen" (Now create search profile). The background is a dark blue gradient with the Von Poll Immobilien logo at the top left.

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Codice oggetto: 25150017 - 48432 Rheine

La proprietà



Codice oggetto: 25150017 - 48432 Rheine

La proprietà



Codice oggetto: 25150017 - 48432 Rheine

La proprietà



Codice oggetto: 25150017 - 48432 Rheine

La proprietà



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

Codice oggetto: 25150017 - 48432 Rheine

Una prima impressione

Dieses charmante Einfamilienhaus aus dem kernsaniertem Baujahr von 1990 vereint komfortables Wohnen mit naturnahem Lebensgefühl. Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 989 m² bietet es viel Platz für die ganze Familie und eine Umgebung, die Ruhe, Erholung und Geborgenheit verspricht.

Das Eigenheim begeistert auf Anhieb mit einer lichtdurchfluteten sowie durchdachten Raumaufteilung von ca. 150 m² und bietet insgesamt fünf Schlafzimmer, die flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Das Herzstück ist der offene Wohn- und Essbereich mit offener Küche – ein idealer Ort für interaktive und gesellige Stunden mit den Liebsten. Bei kalten Temperaturen sorgt der Kamin für die Extraportion Behaglichkeit. Zwei Bäder mit Dusche steigern den hohen Alltagskomfort. Die Immobilie wurde über die Jahre regelmäßig renoviert und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Beispielsweise ist im Bad im Erdgeschoss eine kleine Wellnessoase entstanden und die Innentüren wurden ebenfalls ausgetauscht. Eine genaue Auflistung der Modernisierungen finden Sie auf Seite 4.

Der Gartenbereich verleiht zum tagträumen, freuen Sie sich auf Naturidylle zum Genießen. Äußerst liebevoll angelegt und mit altem Baumbestand erhalten, findet man verschiedene Lieblingsplätze zum Verweilen. Die überdachte Terrasse kann auf Wunsch windgeschützt genutzt werden und garantiert auch hier ein gemütliches Beisammensein im Freien. Eine Holzremise ergänzt neben dem Carport mit angrenzender Fahrradgarage und einem weiteren Stellplatz, das praktische Angebot im Außenbereich. Ein Teilkeller ermöglicht weitere Abstellflächen.

Alles was das Herz begehrt! Überzeugen Sie sich bei der nächsten Besichtigung selbst von dem bezugsfertigen Zustand, der großzügigen Grundrissplanung sowie dem traumhaften Gartenbereich. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Wir freuen uns auf Ihren Kontakt.

Codice oggetto: 25150017 - 48432 Rheine

Dettagli dei servizi

Gebäudeausstattung:

- Satteldachkonstruktion mit Tondachziegeln
- massives, zweischaliges Mauerwerk
- Fassade mit roten Verblender versehen
- massive Stahlbetondecke
- zweifach verglaste Kunststofffenster
- Rinnen und Fallrohre aus Kupfer
- Teilkeller vorhanden

Innenausstattung:

- massiv tragende Innenwände
- Kaminanlage
- Holztüren mit Holz- oder Stahlzargen
- manuelle Rollläden, zwei Fenster elektrische Rollläden
- Bodenbeläge: Fliesen, Vinylparkett, Parkett
- gepflegte Holzterasse
- Gäste- WC im EG
- Badezimmer EG mit Dusche ausgestattet
- Badezimmer DG mit Dusche ausgestattet

Technik:

- Zentralheizung
- Ölheizung aus dem Jahre 2007
- Fußbodenheizung in der Küche und im Bad EG
- Kabelanschluss & Glasfaseranschluss
- Balkonkraftwerk im Garten

Gartenbereich:

- gepflasterte Terrasse mit Überdachung
- großzügige Grünfläche
- schöner Baumbestand
- liebevoll angelegte Beete
- Remise als Holzlager
- Grundwasserpumpe

Stellplätze:

- Carport
- ein Freiplatz
- Fahrradgarage/ Geräteraum

Codice oggetto: 25150017 - 48432 Rheine

Tutto sulla posizione

Rheine Mesum ist der größte Stadtteil Rheines und beheimatet etwa 8.000 Einwohner. Hinsichtlich der Infrastruktur lässt die Immobilie kaum Wünsche offen. Der Kindergarten und die Grundschule sind ca. fünf Minuten, der Bahnhof mit Direktanbindung nach Münster etwa zehn Minuten fußläufig entfernt, eine Busverbindung nach Rheine ist ebenfalls gegeben.

Im Umkreis von einem Kilometer erreichen Sie nahezu alle Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf wie beispielsweise mehrere Supermärkte, einen Metzger und Blumenhandel. Zwei Banken, ein Elektrofachhandel und Frisöre sind ebenso ansässig. Jeden Donnerstag findet sogar ein kleiner Wochenmarkt statt. Für Golfinteressierte zählt der Golfplatz, der im südwestlichen Teil Mesums liegt, zu einem weiteren Highlight. Aber auch Pferdefreunde kommen auf ihre Kosten, da ein Reitplatz mit Halle zur Verfügung steht.

Die Stadt Rheine selbst hat etwa 77.000 Einwohner und gehört zu den wohnlichsten und größten Städten im gesamten Münsterland. Die zahlreichen Sport- und Freizeitangebote wie der Besuch des Naturzoos, Kinderflohmarktes, die hohe Vielfalt an Einkaufs- und Gastronomiemöglichkeiten sowie die ideale Verkehrsanbindung nach Münster, Steinfurt, Osnabrück oder zu dem Flughafen Münster/ Osnabrück bilden überzeugende Gründe für einen Ortswechsel in die schöne Emsstadt.

Codice oggetto: 25150017 - 48432 Rheine

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 161.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

Codice oggetto: 25150017 - 48432 Rheine

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Michael Knieper

Marktstraße 20, 48431 Rheine

Tel.: +49 5971 - 79 371 0

E-Mail: rheine@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com