

Rheine

Wohnen mit Extra: Gemütliche 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Loggia und Stellplatz

Codice oggetto: 26150009



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 189.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 75 m² • VANI: 3

Codice oggetto: 26150009 - 48429 Rheine

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

Codice oggetto: 26150009 - 48429 Rheine

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26150009
Superficie netta	ca. 75 m²
Piano	2
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1994
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	189.000 EUR
Appartamento	Attico
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Balcone

Codice oggetto: 26150009 - 48429 Rheine

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	89.80 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	09.06.2031	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1994

Codice oggetto: 26150009 - 48429 Rheine

La proprietà



Codice oggetto: 26150009 - 48429 Rheine

La proprietà



**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



Codice oggetto: 26150009 - 48429 Rheine

La proprietà



Codice oggetto: 26150009 - 48429 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: 26150009 - 48429 Rheine

La proprietà



Codice oggetto: 26150009 - 48429 Rheine

La proprietà



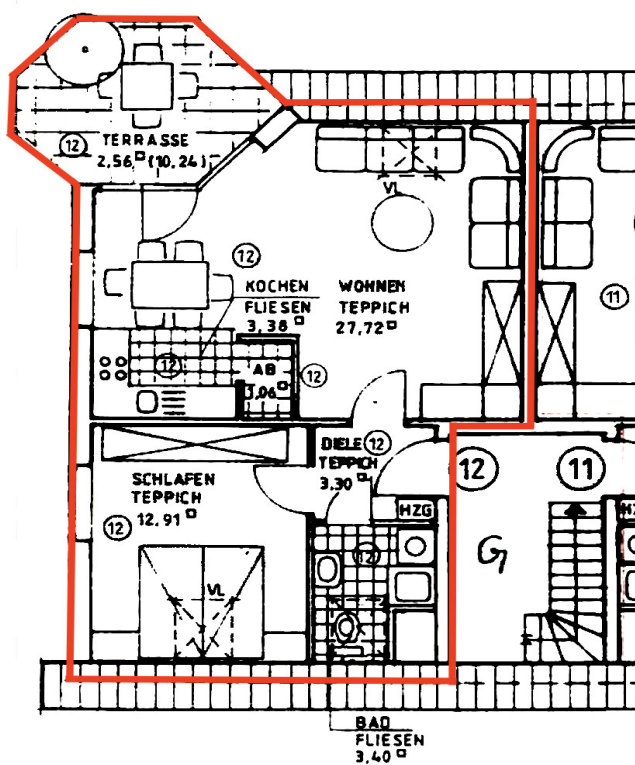
Ihre Immobilienspezialisten in Rheine und Ibbenbüren

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: 26150009 - 48429 Rheine

Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 26150009 - 48429 Rheine

Una prima impressione

In ruhiger Lage von Rheine befindet sich diese attraktive Dachgeschosswohnung in einem gepflegten Mehrfamilienhaus. Das im Jahr 1994 errichtete Objekt steht auf einem großzügigen Grundstück mit insgesamt 1.496 m² Fläche und verfügt über 12 Einheiten, die sich auf zwei separate Hauseingänge verteilen.

Die Wohnung bietet ca. 54 m² Wohnfläche und überzeugt durch eine angenehme Raumaufteilung.

Machen wir einen kleinen Rundgang:

Beim Betreten gelangen Sie in den Flur, der Sie linker Hand in das Tageslichtbad führt, welches mit einer Dusche und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet ist. Direkt angrenzend sowie geradeaus vom Eingangsbereich befindet sich das Schlafzimmer, das ausreichend Platz für ein Doppelbett und einen Kleiderschrank bietet.

Rechts vom Flur gelangen Sie in das helle und großzügige Wohn- und Esszimmer, das den Mittelpunkt der Wohnung bildet. Die integrierte Kochnische ist funktional in den Wohnbereich eingebunden. Unmittelbar daneben befindet sich ein praktischer Abstellraum, der zusätzlichen Stauraum schafft. Vom Wohnbereich aus haben Sie direkten Zugang zur Loggia, die zum Entspannen im Freien einlädt.

Ein besonderes Highlight ist der über eine Holzterrasse im Wohnzimmer erreichbare Spitzboden, der zusätzliche Nutzfläche von ca. 31 m² Bruttogrundfläche bietet und vielseitig genutzt werden kann – beispielsweise als Hobbyraum oder Stauraum.

Außerdem stehen Ihnen ein eigener Kellerraum mit weiterer Abstellfläche sowie ein zugeordneter KFZ-Stellplatz zur Verfügung. Fahrräder können Sie bequem im gemeinschaftlich genutzten Fahrradraum auf dem Grundstück abstellen.

Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Etagenheizung. Derzeit beträgt das monatliche Hausgeld 130 €, wovon etwa 65 € umlagefähig sind.

Diese Wohnung eignet sich sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer, die eine gut geschnittene Immobilie in angenehmer Lage suchen.

Codice oggetto: 26150009 - 48429 Rheine

Dettagli dei servizi

Gebäudeausstattung:

- **Bauweise: massiv**
- **drei-geschossig (zuzüglich Vollkeller)**
- **zwei Eingänge**

Innenausstattung:

- **Gegensprechanlage: vorhanden**
- **Fenster: doppelverglaste Kunststofffenster (Isoglas) mit manuellen Rollläden**
- **Fußbodenbeläge: Laminat, Fliesen, Teppichboden**
- **Badezimmer voll gefliest, Dachschräge tapeziert, Dusche, Waschmaschinenanschluss**

Technik:

- **Heizung: Plattenheizkörper**
- **Befuerung: Gas-Etagenheizung (1994)**
- **Warmwasseraufbereitung per Gas-Etagenheizung**

Außenanlagen:

- **ca. 1.496 m² Grundstück**
- **Stellplatz (Sondernutzungsrecht)**
- **Fahrradraum auf dem Grundstück**

Codice oggetto: 26150009 - 48429 Rheine

Tutto sulla posizione

Rheine, eine charmante Stadt in Nordrhein-Westfalen mit rund 77.200 Einwohnern, vereint urbane Infrastruktur mit naturnaher Lebensqualität. Eine stabile Bevölkerungsentwicklung und moderate Dichte schaffen ein harmonisches, familienfreundliches Umfeld mit vielfältigen Freizeit- und Bildungsangeboten. Gute Verkehrsanbindung und umfassende Gesundheitsversorgung unterstreichen den hohen Lebensstandard.

Familien profitieren von einem sicheren, gemeinschaftsorientierten Umfeld mit zahlreichen Kitas und Schulen in fußläufiger Nähe, die eine verlässliche Basis für die Entwicklung der Kinder bieten. Spielplätze, Parks und Sportanlagen fördern eine aktive Freizeitgestaltung im Grünen und stärken das nachbarschaftliche Miteinander.

Die Bildungsangebote sind vielfältig und gut erreichbar: die Kita St. Martin (ca. 2 Minuten), die Annetteschule (ca. 5 Minuten) sowie weiterführende Schulen, die zu Fuß oder per Bus erreichbar sind. Die medizinische Versorgung ist durch Hausärzte, Apotheken und das Jakobi-Krankenhaus gesichert. Für die Freizeit stehen Parks, Sportmöglichkeiten sowie Cafés und Restaurants zur Verfügung. Die nahegelegene Bushaltestelle „In der Lake“ (ca. 2 Minuten) ermöglicht eine flexible Mobilität.

Insgesamt bietet Rheine Familien eine hohe Lebensqualität mit optimalen Bildungs-, Betreuungs- und Freizeitmöglichkeiten in einer sicheren und lebendigen Umgebung.

Codice oggetto: 26150009 - 48429 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