

Rheine

Ein Zuhause mit besonderem Wohngefühl

Codice oggetto: 26150035



PREZZO D'ACQUISTO: 375.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 149 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 760 m²

Codice oggetto: 26150035 - 48429 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: 26150035 - 48429 Rheine

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26150035
Superficie netta	ca. 149 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1982
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	375.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2006
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26150035 - 48429 Rheine

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	09.08.2036
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	139.49 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1982

Codice oggetto: 26150035 - 48429 Rheine

La proprietà



Codice oggetto: 26150035 - 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: 26150035 - 48429 Rheine

La proprietà



Codice oggetto: 26150035 - 48429 Rheine

La proprietà



VON POLL IMMOBILIEN

Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.

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: 26150035 - 48429 Rheine

La proprietà



Codice oggetto: 26150035 - 48429 Rheine

La proprietà



Codice oggetto: 26150035 - 48429 Rheine

La proprietà



Codice oggetto: 26150035 - 48429 Rheine

Una prima impressione

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1982 überzeugt durch seine großzügige Raumaufteilung, die offene Gestaltung der Wohnbereiche und ein wunderschön eingewachsenes Grundstück. Auf rund 149 m² Wohnfläche bietet die Immobilie viel Raum für individuelles Wohnen und ein angenehmes Familienleben.

Das Herzstück des Hauses bildet der offen gestaltete Wohn- und Essbereich, der durch seine großzügige Verbindung der einzelnen Lebensbereiche eine besondere Wohnatmosphäre schafft. Große, miteinander verbundene Räume sorgen für ein luftiges Raumgefühl und machen das Erdgeschoss zu einem kommunikativen Mittelpunkt des Hauses. Das angrenzende Büro fügt sich harmonisch in das offene Wohnkonzept ein und bietet zugleich einen ruhigen Platz zum Arbeiten oder für die persönliche Rückzugsmöglichkeit.

Ein besonderes Detail ist das langlebige Stäbchenparkett, das den Wohn- und Arbeitsbereich prägt und dem Haus einen zeitlosen, warmen Charakter verleiht. Ergänzt wird das behagliche Ambiente durch einen Kamin, der insbesondere in den kälteren Monaten für eine gemütliche Atmosphäre sorgt.

Die Küche verfügt über einen direkt angrenzenden, praktischen Hauswirtschaftsraum, der zusätzlichen Stauraum und kurze Wege im Alltag ermöglicht.

Auch im Außenbereich bietet das Haus attraktive Möglichkeiten: Zwei Terrassen laden dazu ein, den schön gewachsenen Garten zu unterschiedlichen Tageszeiten zu genießen. Das großzügige, ca. 760 m² große Grundstück ist gepflegt und über die Jahre wunderbar eingewachsen – ein grüner Rückzugsort mit viel Privatsphäre und Raum für entspannte Stunden im Freien.

Im Obergeschoss ergänzt eine Loggia das Raumangebot und eröffnet einen weiteren schönen Platz zum Verweilen.

Für zusätzlichen Stauraum und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten steht der Vollkeller zur Verfügung. Eine Garage rundet das Angebot komfortabel ab.

Codice oggetto: 26150035 - 48429 Rheine

Dettagli dei servizi

Gebäudeausstattung:

- Massive Bauweise
- Außenwände: Kalksandstein
- Fassade: Verblender
- Decken: Stahlbetondecken
- Dach: Satteldach mit Flachdachziegel aus Ton
- Dachentwässerung: Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech

Sanitär-/ Elektro- und Heizungstechnik:

- Befeuerung: Gas-Brennwerttherme, Bj. 2006
- Heizungsart: Zentralheizung, teilw. Fußbodenheizung
- Bäder: ein Badezimmer, zwei WC's
- Internet: Kabelanschluss, Glasfaser möglich
- Kamin: offener Kamin gekachelt

Fenster, Türen und Innenausstattung:

- Fensterart: Rahmen aus Holz mit innenliegenden Sprossen
- Verglasung: Doppelverglasung, Bj. 1982
- Manuelle Rollläden, elektrisch im Wohnbereich
- Bodenbeläge: Fliesen, Parkett, Laminat,
- Einbauküche vorhanden

Sonstige Ausstattung:

- Einzelgarage, Bj. 1982
- Hauswasserversorgung im Keller

Codice oggetto: 26150035 - 48429 Rheine

Tutto sulla posizione

Familienfreundliche Lage im Stadtberg von Rheine

Rheine verbindet die Vorzüge einer gut ausgestatteten Mittelstadt mit kurzen Wegen, vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und einer hohen Lebensqualität. Besonders Familien profitieren von der gelungenen Verbindung aus guter Infrastruktur, vielfältigen Bildungs- und Betreuungsangeboten sowie zahlreichen Möglichkeiten für Spiel, Sport und Erholung.

Das Objekt befindet sich im gewachsenen Stadtteil Stadtberg, der durch ein angenehmes Wohnumfeld und eine gute Infrastruktur geprägt ist. Hier verbinden sich ruhiges Wohnen und eine alltagstaugliche Lage: Wichtige Einrichtungen des täglichen Lebens, Betreuungs- und Bildungsangebote sowie vielfältige Freizeitmöglichkeiten sind gut erreichbar. Damit bietet der Stadtberg insbesondere Familien ein Wohnumfeld, in dem sich der Alltag komfortabel und unkompliziert gestalten lässt.

Ein besonderer Vorteil der Lage ist die Nähe zu verschiedenen Kindertagesstätten und Schulen. Mit dem Kindergarten „Sandmanns Hof“, der Christophorus-Schule und dem Städtischen Kopernikus-Gymnasium befinden sich wichtige Bildungs- und Betreuungsangebote in der näheren Umgebung. Kurze Wege erleichtern den Familienalltag und schaffen gleichzeitig mehr Freiraum für gemeinsame Zeit.

Auch für die Freizeitgestaltung bietet das Umfeld attraktive Möglichkeiten. Mehrere Spielplätze und Grünflächen laden Kinder zum Spielen und Toben ein. Für gemeinsame Unternehmungen bietet insbesondere der Stadtpark Rheine ein vielseitiges Angebot: Auf rund 80.000 m² finden sich großzügige Grünflächen, ein großer Kinderspielplatz sowie zahlreiche Möglichkeiten für Sport und Freizeit. Dazu zählen unter anderem eine Scooteranlage, Minigolf, ein Skaterplatz und Tischtennis. Auch die Eissporthalle und weitere Sportangebote ergänzen das Freizeitangebot in Rheine.

Die gute Infrastruktur wird durch zahlreiche Möglichkeiten für den täglichen Bedarf ergänzt. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Zahnärzte und Apotheken sind in der näheren Umgebung vorhanden. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist komfortabel und ermöglicht eine unkomplizierte Verbindung innerhalb Rheines.

So vereint der Stadtberg angenehmes Wohnen, familiengerechte Infrastruktur und vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Besonders die kurzen Wege zu Betreuung und Bildung, die zahlreichen Spiel- und Freizeitangebote sowie die gute Versorgung des täglichen Bedarfs machen die Lage zu einem attraktiven Ausgangspunkt für den

Familienalltag.

Ein Wohnstandort, der Raum für gemeinsames Familienleben bietet und gleichzeitig kurze Wege schafft – heute, morgen und für viele Jahre.

Codice oggetto: 26150035 - 48429 Rheine

Ulteriori informazioni

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: 26150035 - 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