Rheine

Wieder mit Leben füllen- großzügiges Einfamilienhaus in ruhiger Lage von Rheine

Número da propriedade: 25159009

www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 288.000 EUR • **ÁREA:** ca. 176,53 m² • **QUARTOS:** 6 • **ÁREA DO TERRENO:** 532 m²

Número da propriedade: 25159009 - 48429 Rheine

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25159009 - 48429 Rheine

Numa vista geral

Número da propriedade	25159009
Área	ca. 176,53 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	6
Quartos	4
Casas de banho	3
Ano de construção	1936
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem

Preço de compra	288.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2023
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25159009 - 48429 Rheine

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	Gás
Certificado Energético válido até	26.03.2035
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Consumo energético final
Procura final de energia	292.40 kWh/m²a
Classificação energética	H
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1936

Número da propriedade: 25159009 - 48429 Rheine

O imóvel

Número da propriedade: 25159009 - 48429 Rheine

O imóvel

Número da propriedade: 25159009 - 48429 Rheine

O imóvel

Número da propriedade: 25159009 - 48429 Rheine

O imóvel

Número da propriedade: 25159009 - 48429 Rheine

O imóvel

Número da propriedade: 25159009 - 48429 Rheine

O imóvel

Número da propriedade: 25159009 - 48429 Rheine

O imóvel

Número da propriedade: 25159009 - 48429 Rheine

O imóvel

Número da propriedade: 25159009 - 48429 Rheine

O imóvel

Número da propriedade: 25159009 - 48429 Rheine

O imóvel

Número da propriedade: 25159009 - 48429 Rheine

Uma primeira impressão

Dieses charmante und liebevoll gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1936 bietet nicht nur eine solide Bausubstanz, sondern auch viel Raum für individuelle Wohnvorstellungen. Mit einer Gesamtwohnfläche von etwa 177 m², verteilt auf zwei Ebenen, eignet sich das Objekt ideal als großzügige Familienresidenz – mit der Möglichkeit, es zukünftig zu einem Zweifamilienhaus umzugestalten. Die Aufteilung des Hauses ist durchdacht und eröffnet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten:

Im Erdgeschoss erwartet Sie eine helle, geräumige Wohnung mit ca. 105 m² Wohnfläche. Sie betreten eine Diele mit Essbereich, die in ein großzügiges Wohnzimmer führt. Dort sorgt eine ansprechende Kaminanlage für behagliche Abende. Der Flur, ausgestattet mit einem Gäste-WC und einem Badezimmer, führt vorbei an einer gemütlichen Sitzecke mit außergewöhnlicher Fensterfassade in den möglichen Küchenbereich. Der offene Wohn- und Essbereich überzeugt durch seine einladende Größe und die harmonische Verbindung mit den privaten Bereichen des Hauses, in dem auch ein Schlafzimmer vorhanden ist.

Das Obergeschoss bietet eine flexible Nutzungsmöglichkeit – ideal für eine große Familie oder die Umwandlung in ein Zweifamilienhaus. Die Wohnfläche beträgt hier ca. 72 m² und ist entweder über die feste Treppe im Eingangsbereich oder über eine schick angelegte Wendeltreppe in der Diele erreichbar. Der Anbau aus dem Jahr 1974 verfügt über zwei Schlafräume, die durch die Dachschrägen der besonderen Dachform des Hauses individuell gestalltet sind. Ein kleines Bad mit Dusche ergänzt diesen Bereich. Über einen schmalen Zugang gelangt man in den Altbau, wo sich ein geräumiges Wohnzimmer mit offenem und hellem Charakter befindet. Von hier oder vom Flurbereich aus haben Sie Zugang zum Balkon. Eine Küche, ein Abstellraum sowie ein zweites kleines Bad vervollständigen diese Wohneinheit.

Die räumliche Flexibilität des Hauses wird durch die klare Trennung der Stockwerke unterstützt, sodass sowohl eine gemeinsame Nutzung als auch eine spätere Vermietung einzelner Bereiche problemlos realisierbar ist. Der recht ungewöhnliche Grundriss bietet zahlreiche Optionen – das ideale Zuhause für alle, die langfristig planen und Raum für Wachstum suchen. Dieses besondere Eigenheim wartet darauf, dass Sie Ihre persönlichen Akzente setzen und das Potenzial voll ausschöpfen.

Der Außenbereich beeindruckt mit einer harmonischen Gestaltung und einem großen und liebevoll angelegten Garten. Das Angebot wird durch eine tiefe Einzelgarage mit genügend Platz für Auto und Gartengeräte ergänzt. Es befindet sich in einer ruhigen Wohnlage von Rheine – fernab vom Trubel und ist dennoch gut angebunden. Es bietet viel Platz zum Verweilen, Spielen und Genießen – ein Rückzugsort für die ganze Familie.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns auf Ihren Kontakt. Nutzen Sie die Gelegenheit, um sich vor Ort ein Bild von dieser individuellen Immobilie zu machen.

Número da propriedade: 25159009 - 48429 Rheine

Detalhes do equipamento

Gebäudeausstattung:
- massives, zweischaliges Kalksandsteinmauerwerk
- Putzfassade sowie Fassade versehen mit rotem Verblender und Schiefferplatten
- massive Stahlbetondecken
- Satteldach, Halbsatteldach und Schleppdachkonstruktion mit Betondachsteinen
- Rinnen und Fallrohre aus Kupfer
- Holzfenster mit Doppelverglasung
- Teilkeller mit Zugang zum Heizungssystem

Innenausstattung:
- massive, verputzte Innenwände
- eindrucksvolle Kaminanlage
- Holztüren mit Holzzargen
- massive Holztreppe & Wendeltreppe
- Bodenbeläge: Natursteinböden, Parkett, Dielen, Fliesen, Laminaat & Tepprichböden
- Badezimmer mit Wanne & Dusche im EG
- Gäste-WC EG
- zwei Bäder OG mit Dusche ausgestattet

Technik:
- Zentralheizung Bj. 2005
- Fussbodenheizung im Großteil des EG
- Kabelanschluss

Stellplätze und Gartenanlage:
- Einzelgarage mit elektrischem Tor
- ein Freiplatz
- liebevoll angelegter und pflegeleichter Garten
- schöner Baumbestand
- überdachte Terrasse mit Aussenkaminanlage
- Teichanlage mit Wasserspiel

Número da propriedade: 25159009 - 48429 Rheine

Tudo sobre a localização

Herzlich Willkommen in Rheine!

Die Immobilie befindet sich in einer sehr guten und ruhigen Lage im Rheiner Stadtteil Eschendorf. Zu den Bildungseinrichtungen, u.a. Kindergärten und Schulen, gelangen Sie in wenigen Minuten bequem mit dem Fahrrad oder dem Auto. Ebenso befinden sich Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, wie die Einzelhandelskette Rewe, fußläufig zur Immobilie. Ein weiterer Pluspunkt ist die schnelle Anbindung an ein Ärztezentrum und an Apotheken, die ebenfalls in wenigen Minuten zu erreichen sind.

Für die Nutzung der öffentlichen Verkehrsmittelt steht eine Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe zur verfügung, wo die Buslinien C3 und C4 Sie besispielsweise zum Busbahnhoff in die Innenstadt bringt. Von hier aus können Sie mit dem Bus in alle Stadtteile oder aus der Stadt Rheine herausfahren oder direkt zum Fernbahnhof der Stadt Rheine gelangen. Die Autobahnen A30 und A31 erreichen Sie in etwa 5 bis 10 Minuten Fahrzeit.

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.

Número da propriedade: 25159009 - 48429 Rheine

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 26.3.2035.
Endenergiebedarf beträgt 292.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1936.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

Número da propriedade: 25159009 - 48429 Rheine

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Michael Knieper

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

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com