

Rheine

ZFH mit Altbauflair in begehrter Wohnlage von Rheine

Objektnummer: 24150017



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 225.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 169 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 309 m²

Objektnummer: 24150017 - 48431 Rheine

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24150017 - 48431 Rheine

Auf einen Blick

Objektnummer	24150017
Wohnfläche	ca. 169 m ²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	17.05.2024
Zimmer	8
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
Baujahr	1909
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	225.000 EUR
Haus	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2018
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m ²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24150017 - 48431 Rheine

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	269.50 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	14.05.2034	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24150017 - 48431 Rheine

Die Immobilie



Objektnummer: 24150017 - 48431 Rheine

Die Immobilie



Objektnummer: 24150017 - 48431 Rheine

Die Immobilie



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



Objektnummer: 24150017 - 48431 Rheine

Die Immobilie



Objektnummer: 24150017 - 48431 Rheine

Die Immobilie



Objektnummer: 24150017 - 48431 Rheine

Die Immobilie



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

Objektnummer: 24150017 - 48431 Rheine

Die Immobilie



Objektnummer: 24150017 - 48431 Rheine

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:
+49 (0) 5971 - 79 3710
Wir freuen uns von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com/rheine

Objektnummer: 24150017 - 48431 Rheine

Ein erster Eindruck

Sie bevorzugen hohe Decken und lieben den Altbaucharme? Dann schenken Sie dieser Immobilie aus dem Ursprungsbaupjahr 1909 Ihre Aufmerksamkeit. Sie überzeugt mit einer komfortablen Wohnfläche von 169 m² und einer tollen Raumaufteilung, die Sie ganz nach Ihren Wünschen anpassen können. Ob Vermietung oder Alleinnutzung, Sie haben die Wahl. Das Zweifamilienhaus befindet sich in einer zentralen aber dennoch ruhigen Lage und wurde bis Januar diesen Jahres noch bewohnt. Umgeben von weiteren Altbauten, die auch erhalten wurden sowie einer gewachsenen und freundlichen Nachbarschaft, lässt es sich hier wunderbar leben. Das Auto kann man bequem vor dem Hauseingang parken. Beim Betreten der Immobilie steht man zunächst im Flurbereich mit Treppenaufgang in die obere Etage. Hinter der zweiten Tür geht es geradeaus zu in das Erdgeschoss. Der lange Flur führt in den großen Wohn- und Essbereich. Die vorhandene Küche ist aktuell noch separiert, aber hier lohnt es sich den Grundriss zu verändern, um das Potential der Räume ausschöpfen zu können. Ein Bad, zwei weitere Schlafzimmer und zwei Abstellräume ergänzen die vorhandene Fläche von ca. 91 m². Ein Zugang zum dem Garten ist ebenfalls vorhanden. Die zweite Ebene ist identisch gebaut worden. Auch hier stehen insofern zwei Zimmer sowie der Wohn- und Essbereich mit Küche zur Verfügung, falls dieses Stockwerk vermietet werden soll. Für die klassische Familie bedeuten die weiteren 78 m² räumliche Freiheit und Flexibilität. Von der Dachterrasse aus hat man eine schöne Aussicht ins Grüne und die gepflegten Nachbarhäuser. Im Dachgeschoss ist nachträglich noch ein Zimmer eingerichtet. Von hier aus kann man außerdem den Dachboden begehen. Im Teilkeller befindet sich sowohl die Heizungsanlage, der Wäscheraum mit Anschluss für Waschmaschine und Trockner als auch ein Vorratsraum. Der etwa 309 m² große Gartenbereich ist kaum einsehbar und mit gepflasterten Wegen, verschiedenen Bäumen und Rasenfläche angelegt. Ein kleiner Schuppen sowie die Garage aus dem Jahr 1968 vervollständigen das Bild einer gepflegten Bestandsimmobilie. Mit viel Liebe, guter Planung bei der Sanierung und Auge für das Detail kann man das besondere Gebäude sicherlich wieder prima aufwerten. Integrieren Sie die Altbaumatmosphäre und gestalten Sie mit modernen Elementen eine schöne Symbiose für Ihr neues Zuhause. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Wir freuen uns auf Ihren Kontakt.

Objektnummer: 24150017 - 48431 Rheine

Ausstattung und Details

Gebäudeausstattung:

- massives Mauerwerk aus Kalksandstein und Klinkerfassde
- besondere Satteldachkonstruktion mit Ausbauten
- Dach mit Tondachsteinen eingedeckt
- zweifach verglaste Holzfenster
- Holzbalkendecken im Ober- und Dachgeschoss
- Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech

Innenausstattung:

- Deckenhöhen bei ca. 3,30 m im EG
- massive Holztüren und Glästürelemente
- Bodenbeläge: PVC, Fliesen und Teppichböden
- Hartholztreppe
- zwei Gäste- WCs im Flurbereich
- Einbauküche mit Gasherd

Technik:

- Gasheizung aus 2002
- Zentralheizung
- Schaltkasten aus 2012
- Satelietenanschluss vorhanden und Glasfaseranschluss möglich

Garten:

- pflegeleichter Garten
- Holzschuppen
- Einzelgarage
- 1-2 Stellplätze

Objektnummer: 24150017 - 48431 Rheine

Alles zum Standort

Herzlich Willkommen in Rheine! Die Immobilie befindet sich in Wietesch/ Schleupe in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt. Der Stadtteil gilt als einer der beliebtesten Wohnlagen in der westfälischen Stadt und hat eine ideale Anbindung an die Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Bildungseinrichtungen sowie der medizinischen Versorgung. Die Ems-Galerie eignet sich beispielsweise wunderbar für einen Shoppingnachmittag, zahlreiche Restaurants und Cafés sorgen ebenfalls für eine hohe Lebensqualität. Der nahegelegene Waldhügel, die Hünenborg sowie die Ems laden zu einem Spaziergang ein. Auch viele Sportclubs wie der FC Eintracht Rheine oder Tennisvereine sind hier entstanden. Die Anbindung an den Haupt- und Busbahnhof in Rheine ist hervorragend. In wenigen Gehminuten erreichen Sie alle Anschlussmöglichkeiten an den Nah- und Fernverkehr. Außerdem gelangen Sie mit dem PKW zeitnah auf die Autobahnen A30 und A31 in Richtung Osnabrück oder Emden.

Objektnummer: 24150017 - 48431 Rheine

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 269.50 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002. 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. **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.

Objektnummer: 24150017 - 48431 Rheine

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Michael Knieper

Marktstraße 20 Rheine
E-Mail: rheine@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com