

Rheine

Große Doppelhaushälfte in zentraler Lage Rheine/Wietesch

Objektnummer: 24150019



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 289.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 157,4 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 228 m²

Objektnummer: 24150019 - 48431 Rheine

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

Objektnummer: 24150019 - 48431 Rheine

Auf einen Blick

Objektnummer	24150019
Wohnfläche	ca. 157,4 m ²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	1
Baujahr	1900
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	289.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2001
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m ²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24150019 - 48431 Rheine

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergiebedarf	160.80 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	23.11.2029	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24150019 - 48431 Rheine

Die Immobilie



Objektnummer: 24150019 - 48431 Rheine

Die Immobilie



Objektnummer: 24150019 - 48431 Rheine

Die Immobilie



Objektnummer: 24150019 - 48431 Rheine

Die Immobilie



**VP 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: 24150019 - 48431 Rheine

Die Immobilie



Objektnummer: 24150019 - 48431 Rheine

Die Immobilie



Objektnummer: 24150019 - 48431 Rheine

Die Immobilie



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



Objektnummer: 24150019 - 48431 Rheine

Die Immobilie



Objektnummer: 24150019 - 48431 Rheine

Die Immobilie



Objektnummer: 24150019 - 48431 Rheine

Die Immobilie



Objektnummer: 24150019 - 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: 24150019 - 48431 Rheine

Ein erster Eindruck

Einladendes Zuhause mit zeitgemäßem Charme! Willkommen in diesem liebevoll gepflegten 7 Zimmer Doppelhaus mit einer Grundstücksfläche von ca. 228,00 m² und einer Wohnfläche von ca. 157,50 m². Ideal auch für die große Familie. Schon beim Betreten werden Sie von der offenen Gestaltung der Wohnräume begrüßt, die eine einladende Atmosphäre schaffen und für ein großzügiges Raumgefühl sorgen. Der offene Wohn-Essbereich, ausgestattet mit dem wunderschön aufgearbeiteten Originalboden und einer Deckenhöhe von 3,25 m, lädt zum Verweilen und Entspannen ein. Das Baujahr 1900 erzählt von Geschichte und Beständigkeit, doch die umfangreiche Renovierung in den Jahren 1966, 1979 und 2001 haben das Haus in die Moderne katapultiert. Eine durchdachte Raumaufteilung verleihen dem Haus eine zeitgemäße Funktionalität. Im Erdgeschoss befinden sich neben dem großzügigen Wohn-Esszimmer, der Eingangsbereich mit Garderobe, die Küche mit modernen Einbauten, das Gäste-WC sowie der Zugang über die Terrasse zum Anbau. Im Anbau gibt es einen Wasseranschluss sodass sich dieser vielfältig nutzen lässt. Im Obergeschoß erwartet Sie eine durchdachte Raumaufteilung. Dort wurde ein großer Elternbereich mit Schlaf- und Ankleidezimmer geschaffen. Ein kleiner Hauswirtschaftsraum bietet genug Stauraum in diesem Geschoss. Das wirklich luxuriöse fast 16 m² große Wellnessbad incl. Eckbadewanne, Dusche, WC, Doppelwaschbecken und Bidet lädt zum Entspannen ein. Das Dachgeschoss bietet Ihnen drei Kinderzimmer sowie einen Flurbereich. Ein Highlight im Garten ist die am Haus grenzende Holzterrasse. Von hier aus gelangen Sie über einen schönen Sitzbereich zur Rasenfläche und den Beeten. Ein PKW-Stellplatz vorm Haus und überdachte Stellplätze für Ihre Fahrräder runden diese Immobilie im Außenbereich ab. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann nehmen Sie gerne Kontakt mit uns auf.

Objektnummer: 24150019 - 48431 Rheine

Ausstattung und Details

Gebäudeausstattung:

- massives Mauerwerk mit Klinkerfassde
- Satteldachkonstruktion mit Betondachsteinen
- Doppelverglasung aus Kunststoff im Jahre 2001
- Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
- Anbau mit zusätzlichem Zimmer mit Wasseranschlüssen
- Teilkeller (2 Räume)

Innenausstattung:

- Deckenhöhe im EG 3,25m
- massive Echtholztüren aus dem Baujahr in weiß, teilweise mit Glas
- aufgearbeiteter Echtholzboden aus dem Baujahr
- Einbauküche neu in 2020
- Steintreppe mit Holzgeländer
- Gäste WC neu in 2020
- modernes großes Bad aus 2001 mit Eckbadewanne, Dusche, Bidet, WC und Doppelwaschbecken
- Dämmung der Dachschrägen im OG in 2001
- Dämmung aller Zwischendecken mit Pu-Dämmschaum in 2010
- Dämmung der Rolladenkästen in Bad und Küche in 2010
- Neue hochwertige Sicherheitshaustür incl. Dämmung des Türsturzes in 2020

Technik:

- Gaszentralheizung neu in 2001
- Erneuerung aller Heizkörper in 2001
- Teilweise Erneuerung der Wasser- und Abwasserrohre in 2001
- Erneuerung aller elektrischer Leitungen in den Wohnräumen
- Einbau einer neuen Revisionskappe im Keller in 2001
- Erneuerung des Stromkreisverteilers im Keller in 2001
- Erneuerung der Gas- und Wasserleitung von der Straße ins Haus in 2001

Stellplätze:

- PKW-Stellplatz vor dem Haus

Garten:

- Holzterrasse
- gepflasterte Bereiche im Innenhof
- mehrere Freisitzbereiche
- Rasenfläche mit Beeten

- überdachter Fahrradstellplatz

Objektnummer: 24150019 - 48431 Rheine

Alles zum Standort

Der bevorzugte Stadtteil Wietesch bietet Ihnen eine perfekte Innenstadtanbindung. Fußläufig erreichen Sie alle Einrichtungen um die Dinge des täglichen Bedarfs zu decken. Ob Bäcker, Metzger, Supermarkt, Ärzte sowie mehrere Schulen und Kindergärten sind in wenigen Minuten zu erreichen. Der Bentlager Wald, der Zoo, das Schloss, die Salinen und die Ems befinden sich in unmittelbarer Nähe und bereichern diese Immobilie im Naherholungswert. Die Stadt Rheine beheimatet etwa 80.000 Einwohner und gehört zu den wohnlichsten und größten Städten im gesamten Münsterland. Ob Spaziergänge an der Ems entlang, das zahlreiche Sport- und Freizeitangebot, die gut besuchten Events wie z. B. der Rheiner Kirmes oder die bestechend hohe Vielfalt an Einkaufsmöglichkeiten. Es lohnt sich in Rheine seinen Lebensmittelpunkt festzusetzen. Die extrem gute Verkehrsanbindung sowohl im Schienen als auch dem normalen Autoverkehr bilden einen weiteren Grund für einen Ortswechsel in die schöne Emsstadt.

Objektnummer: 24150019 - 48431 Rheine

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.11.2029. Endenergiebedarf beträgt 160.80 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001. 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 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: 24150019 - 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