

Rheine – Rheine

# 3-Zimmer Eigentumswohnung im Zweifamilienhaus in Rheine - Schotthock

Objektnummer: 23150035



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 175.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 96,87 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

Objektnummer: 23150035 - 48429 Rheine – Rheine

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

Objektnummer: 23150035 - 48429 Rheine – Rheine

## Auf einen Blick

Objektnummer	23150035
Wohnfläche	ca. 96,87 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Etage	2
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1993
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	175.000 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2010
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche

Objektnummer: 23150035 - 48429 Rheine – Rheine

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergieverbrauch	102.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	23.02.2033	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 23150035 - 48429 Rheine – Rheine

## Die Immobilie





Objektnummer: 23150035 - 48429 Rheine – Rheine

## Die Immobilie



Objektnummer: 23150035 - 48429 Rheine – 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](http://www.home.von-poll.com)



Objektnummer: 23150035 - 48429 Rheine – Rheine

## Die Immobilie





Objektnummer: 23150035 - 48429 Rheine – Rheine

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 23150035 - 48429 Rheine – Rheine

## Die Immobilie



Objektnummer: 23150035 - 48429 Rheine – Rheine

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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](http://www.von-poll.com/rheine)



Objektnummer: 23150035 - 48429 Rheine – Rheine

## Ein erster Eindruck

Wir freuen uns Ihnen diese besondere Dachgeschosswohnung in Rheine Schotthock vorstellen zu dürfen. Die Immobilie wurde im Jahr 1993 in massiver Weise und in einem hohen Standard auf einem ca. 358 m<sup>2</sup> großem Grundstück errichtet. Die Dachgeschosswohnung verteilt sich auf 1,5 Etagen und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 96,87 m<sup>2</sup>, sowie drei Zimmern. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand und wurde in den letzten Jahren regelmäßig modernisiert. Im Jahr 2010 wurden die Türen ausgetauscht, sowie die Böden erneuert. 2017 wurde ein neuer Heizungskessel installiert, sowie 2023 eine neue Platine eingebaut. Sie betreten die Obergeschosswohnung und befinden sich in der Diele, von der Sie in fast alle Räumlichkeiten gelangen können. Direkt zu Ihrer rechten Seite, finden Sie das Herzstück der Immobilie, den großzügigen und offenen Wohn- und Essbereich, von dem Sie eine direkte Durchreiche zur Einbauküche haben. Die Küche ist ebenfalls großzügig gestaltet und verfügt über eine Einbauküche. Die Obergeschosswohnung verfügt außerdem über einen angrenzenden Abstell- bzw. Heizungsraum, sowie einem Badezimmer und einem Schlafzimmer. Ein Highlight dieser Wohnung ist ein weiteres großräumiges Zimmer im Dachgeschoss. Über eine Treppe gelangen Sie direkt in den mit Licht durchfluteten Raum. Zurück im offenen Wohn- und Essbereich haben Sie Zugang zur Dachterrasse. Auf dieser können Sie die Sonnenstrahlen genießen und haben eine Sicht auf die nahegelegene Gegend. Außerdem steht Ihnen eine Garage für Ihr Auto zur Verfügung, und ein Schuppen in dem Sie ebenfalls genügend Platz für Fahrräder, Mülltonnen o.ä. haben. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Kontaktieren Sie uns gern persönlich.



Objektnummer: 23150035 - 48429 Rheine – Rheine

## Ausstattung und Details

### Gebäudeausstattung:

- Massives, zweischaliges Kalksandsteinmauerwerk
- Fassade mit rotem Verblender versehen
- Massive Stahlbetondecken
- Satteldachkonstruktion mit Tondachziegel
- Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
- Hartholztreppe zum Schlafzimmer in das DG

### Sanitär-/ Elektro- und Heizungstechnik:

- Gasbrennwertanlage, Bj. 2022 als Etagenheizungssystem
- Radiatoren-Heizkörper
- Elektrotechnik und Schaltschrank aus dem Ursprungsbaujahr
- Glasfaseranschluss vorhanden
- Kabelanschluss möglich
- Gegensprechanlage
- Bad aus dem Ursprungsbaujahr, voll gefliest mit Dusche und Badewanne

### Fenster, Türen und Innenausstattung:

- Kunststofffenster mit Doppelverglasung
- Manuelle Rollläden
- Einfache Holztüren Bj. 2010
- Bodenbeläge: Fliesen, Laminat
- Einbauküche mit allen notwendigen E-Geräten

### Stellplätze und Gartenanlage:

- Einzelgarage in massiver Bauweise
- Schuppen/Stellfläche zur Unterbringung Ihrer Fahrräder

Objektnummer: 23150035 - 48429 Rheine – Rheine

## Alles zum Standort

Die attraktive Eigentumswohnung befindet sich im beliebten Stadtteil Rheine-Schotthock. Bildungseinrichtungen, u.a. Kindergärten und Schulen, sind in wenigen Minuten zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen. Ebenso befinden sich Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, wie die Einzelhandelskette Edeka, fußläufig zur Immobilie. Ein weiterer Pluspunkt ist die schnelle Anbindung zu einer Bushaltestelle, die Sie in wenigen Minuten in die schöne Innenstadt bringt oder an den nahegelegenen Bahnhof von Rheine. Die Autobahnen A30 und A31 erreichen Sie von der Immobilie in ca. 5 bis 10 Minuten Fahrzeit. Die Stadt Rheine selbst hat etwa 77.000 Einwohner und gehört zu den wohnlichsten und größten Städten im gesamten Münsterland. Die zahlreichen Sport- und Freizeitangebote wie der Besuch des Naturzoos, Kinderflohmarktes, die hohe Vielfalt an Einkaufs- und Gastronomiemöglichkeiten sowie die ideale Verkehrsanbindung nach Münster, Steinfurt, Osnabrück oder zu dem Flughafen Münster/ Osnabrück bilden überzeugende Gründe für einen Ortswechsel in die schöne Emsstadt.

Objektnummer: 23150035 - 48429 Rheine – Rheine

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.2.2033. Endenergieverbrauch beträgt 102.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 23150035 - 48429 Rheine – Rheine

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Michael Knieper

---

Marktstraße 20 Rheine  
E-Mail: [rheine@von-poll.com](mailto:rheine@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)