

Rheine – Rheine

# Familienfreundliches Wohnhaus mit zwei separaten Wohneinheiten in ruhiger Sackgassenlage

????????? ??????????: 24150024



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

???? ??????: 395.000 EUR • ??????????: ca. 195,45 m<sup>2</sup> • ?????????: 7 • ??????? ?????: 572 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24150024 - 48429 Rheine – Rheine

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24150024 - 48429 Rheine – Rheine

?? ??? ??????

???????? ??????????	24150024	????? ???????	395.000 EUR
????????????	ca. 195,45 m <sup>2</sup>	??????	
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????		
??????????	7		
?????????????? ??? ????????????	4	????????? ??????????????	?????????
????????????	2	????????????????????????	ca. 16 m <sup>2</sup>
????? ?????????????	1980	??????	
?????? ?????????????	1 x ????????????? ?????? ??????????????, 1 x ???????	?????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24150024 - 48429 Rheine – Rheine

????????????? ???????????

???????????	?????????????	?????????????????	BEDARF
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	???????	????????? ????????	209.80 kWh/m²a
???????????????	16.06.2034	???????????????	
???????????????????		???????????????	G
????????? ???		?????????????????	
????? ????????????	???????	?????????????	

???????? ?????: 24150024 - 48429 Rheine – Rheine

?? ????????



???????? ?????: 24150024 - 48429 Rheine – Rheine

?? ????????



???????? ??: 24150024 - 48429 Rheine – Rheine

?? ????????



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



???????? ?????: 24150024 - 48429 Rheine – Rheine

?? ????????





???????? ?????: 24150024 - 48429 Rheine – Rheine

?? ????????



**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)

???????? ?????: 24150024 - 48429 Rheine – Rheine

?? ????????



???????? ?????: 24150024 - 48429 Rheine – Rheine

?? ????????



???????? ?????: 24150024 - 48429 Rheine – Rheine

?? ????????



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)

???????? ??????????: 24150024 - 48429 Rheine – Rheine

??? ?????? ???????????

Im Jahr 1980 wurde dieses Wohnhaus erbaut und bietet mit einer Wohnfläche von rund 195 m<sup>2</sup>, die sich auf das Erd- sowie Dachgeschoss verteilt, genügend Platz für zwei Familien. Das Erdgeschoss bildet die erste Wohneinheit. Auf der ca. 108 m<sup>2</sup> großen Wohnfläche stehen Ihnen insgesamt drei Zimmer zur Verfügung, die wie folgt angeordnet sind: Treten Sie ein, gelangen Sie in den großzügigen Flur. Von hieraus können Sie alle Räumlichkeiten erreichen. Zu Ihrer Rechten befindet sich die Küche, die über ausreichend Platz für eine Essecke verfügt. Benachbart ist das Gäste-WC, woran das Wohnzimmer angrenzt. Der mit Stäbchenparkett versehene Raum verfügt über einen Kaminanschluss sowie einen Zugang zu dem gemütlichen Wintergarten. Weiter gelangen Sie in den liebevoll angelegten Garten mit einem Gewächshaus und einem Freisitz. Den Flur entlang, befindet sich auf der linken Seite der Zugang zum Keller sowie das Tageslichtbad. Dieses wurde im Jahr 2013 saniert und ist barrierefrei. Es verfügt über eine ebenerdige Dusche und einen Anschluss für eine Waschmaschine. Am Ende des Flurs stehen Ihnen zudem zwei Schlafzimmer zur Verfügung. Über die freischwebende Marmortreppe gelangen Sie in das Dachgeschoss. Hier angekommen, finden Sie zu der Linken zwei Schlafzimmer. Die Loggia verläuft über die gesamte Hauslänge und ist von beiden dieser Räume zu begehen. Geradeaus gelangen Sie weiter in das Wohnzimmer. Ein derzeit abgetrennter Bereich, dient als Büro. Mit wenigen Handgriffen kann der Raum zurückgebaut und das Wohnzimmer somit vergrößert werden. Benachbart ist die Küche und angrenzend das Bad. Dieses ist mit einer Dusche ausgestattet und bietet ebenfalls einen Waschmaschinenanschluss. Der Spitzboden ist von dieser Wohneinheit zu begehen. Neben dem Zugang in der Erdgeschosseinheit, erreichen Sie den Keller über eine Außentreppe. Insgesamt stehen Ihnen hier fünf unterschiedliche große Räume zur Verfügung. Einer dieser Räume ist mit einer Bar ausgestattet und lässt sich mit etwas handwerklichem Geschick wieder zu einem Partyraum gestalten. Zudem befindet sich im Keller der Heizungsraum. Beide Einheiten verfügt über eine eigene Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 1999. Aktuell ist die Dachgeschosswohnung vermietet und erwirtschaftet eine Jahresnettokaltmiete von ca. 4.800 €. Sie möchten mehr über dieses liebenswerte Zweifamilienhaus erfahren? Dann freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme.

???????? ??????????: 24150024 - 48429 Rheine – Rheine

????????????????? ??? ??????????

Gebäudeausstattung:

- Massiver Mauerwerksbau
- Fassade mit Klinker / Außenputz: verblendet
- Stahlbeton-Montagedecken
- Außenwände aus Beton-Schalungssteine (KG) und Gasbeton (EG)
- Innenwände aus Beton-Schalungssteine (KG) und Gasbeton (EG)
- Satteldach (45 Grad) mit Tondachziegeln
- Rinnen und Fallrohre aus Kupfer
- freischwebende Marmortreppe
- Dachgeschoss im Jahr 1984 nachträglich ausgebaut

Sanitär-/ Elektro- und Heizungstechnik:

- Gas, Bj. 1999 als Zentralheizungssystem
- Fußbodenheizung im EG
- Plattenheizkörper
- Elektrotechnik und Schaltschrank aus dem Ursprungsbaujahr
- Antennenanschluss
- Kabelanschluss
- Bad 2013 saniert, barrierefrei, voll gefliest, Dusche, Waschmaschinenanschluss (EG)
- Gäste-WC mit Handwaschbecken vorhanden (EG)
- Bad voll gefliest, Dusche, Waschmaschinenanschluss (OG)

Fenster, Türen und Innenausstattung:

- Mahagoni-Holzfenster mit 12 mm Isolierverglasung
- Innenwände verputzt, tapeziert oder mit Binderfarbe gestrichen
- Edelholz-Zimmertüren mit Stahl-Eckzargen mit Zylinderschloss
- Manuelle Rollläden im gesamten Wohnhaus
- Bodenbeläge: Stäbchenparkett, Teppich, Fliesen
- Treppenhaus mit Holzvertäfelung

Stellplätze und Gartenanlage:

- Einzelstellplatz
- Einzelgarage
- Grundstücksabtrennung : teilweise Zaun und Hecke
- Terrasse gepflastert
- Liebevoll angelegter Vorgarten
- Pflegeleichter, eingefriedeter Hintergarten
- Gewächshaus
- Braugrund: Sand / Kies

- Grundwasserverhältnis bei ca. 0,70 m unter Gründungssohle

- Streifenfundament

Ausbau 1984

- Isolierung Dach: 100 mm Mineralfaser, 15 mm Hartschaum, 12 mm Gipskarton

- Außenwände: 250 mm Gasbeton, 12,5 mm Gipskartonplatten

- Abmagerung: 80 x 80 mm Kanthölzer, 100 mm Mineralaser, 15 mm Hartschaum, 12,5 mm Gipskartonplatte

- Fußboden: Schwimmender Estrich mit PVC-Belag

???????? ??????????: 24150024 - 48429 Rheine – Rheine

??? ??? ??? ????????????

Willkommen am Rand von Schotthock, dem größten Stadtteil von Rheine, der an Eschendorf angrenzt. Hier befindet sich dieses Zweifamilienhaus in einer Sackgasse, zentral gelegen. Die Innenstadt ist in 2,2 km schnell erreicht und stellt alle Dinge des täglichen Bedarfs zur Verfügung. Ein Highlight ist die Emsgalerie, die verschiedene Einkaufsmöglichkeiten bietet. Der Bahnhof liegt in einer Entfernung von rund 2,5 km und ermöglicht es, neben der nahelegenden Autobahn30 und den zahlreichen Busverbindungen, die umliegenden Orte, wie zum Beispiel Münster (ca. 50 km entfernt) und Enschede (ca. 58 km entfernt) einfach zu erreichen. Außerdem ist in Rheine ein großzügiges Angebot an verschiedenen Kindergärten, Schulen und weiteren Bildungsinstituten gegeben. Ebenso wie Freizeitmöglichkeiten, wie Theater- oder Museumsbesuche, Sportvereine, Schwimmbäder, Parks und Spielplätze. Die Ems ist in rund 1,7 km Entfernung und eignet sich hervorragend für ausgiebige Spaziergänge. Rheine bietet zwei Kliniken, die sich beide in einem Umkreis von maximal 3,2 km befinden. Zudem sind verschiedene Ärzte ortsansässig.



???????? ??????????: 24150024 - 48429 Rheine – Rheine

?????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 209.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980. Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

???????? ??????????: 24150024 - 48429 Rheine – Rheine

????????????? ??????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Michael Knieper

---

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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