

Rheine

# Zweifamilienhaus mit großem Grundstück in attraktiver Wohnlage

Número da propriedade: 23150015



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

PREÇO DE COMPRA: 265.000 EUR • ÁREA: ca. 155,78 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 1.045 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 23150015 - 48432 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: 23150015 - 48432 Rheine

## Numa vista geral

Número da propriedade	23150015
Área	ca. 155,78 m <sup>2</sup>
Forma do telhado	Telhado de sela
Disponibilidade	consoante marcação de visita
Quartos	6
Quartos	3
Casas de banho	2
Ano de construção	1958
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre

Preço de compra	265.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2005
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 0 m <sup>2</sup>
Móveis	Terraço, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 23150015 - 48432 Rheine

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Óleo	Procura final de energia	234.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	28.02.2033	Classificação energética	G
Aquecimento	Petróleo		

Número da propriedade: 23150015 - 48432 Rheine

## O imóvel



Número da propriedade: 23150015 - 48432 Rheine

## O imóvel



Número da propriedade: 23150015 - 48432 Rheine

## O imóvel



Número da propriedade: 23150015 - 48432 Rheine

## O imóvel



**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)





Número da propriedade: 23150015 - 48432 Rheine

## O imóvel



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

Jetzt  
Suchprofil  
anlegen

www.von-poll.com

Número da propriedade: 23150015 - 48432 Rheine

## O imóvel



Número da propriedade: 23150015 - 48432 Rheine

## O imóvel

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

**Número da propriedade: 23150015 - 48432 Rheine**

## Uma primeira impressão

Wir freuen uns Ihnen diese bebaute Grundstück in attraktiver Siedlungslage von Rheine-Dutum, grenzend an Wadelheim vorstellen zu dürfen. Das Einfamilienhaus wurde 1958 auf einem ca. 1.045,00 m<sup>2</sup> großem Eckgrundstück errichtet und 1996 zu einem Zweifamilienhaus erweitert. Das Zweifamilienhaus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 155,78 m<sup>2</sup> und ist vollunterkellert. Nutzen Sie die hervorragenden Gegebenheiten dieses Immobilienangebotes, sanieren Sie das Zweifamilienhaus und gestalten Sie Ihr Wohnglück. Die Immobilie ist in zwei Wohneinheiten aufgeteilt, welche sich über das Erd- und Dachgeschoss erstrecken. Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einer offenen Diele und verfügt zudem über ein Schlafzimmer, einen offenen Wohn- & Essbereich, das Badezimmer und eine Küche mit angrenzendem Esszimmer. Das Dachgeschoss verfügt über zwei Schlafräume, ein Badezimmer, sowie eine großzügige Küche mit angrenzenden Wohn- & Essbereich. Das Highlight dieser Immobilie ist allerdings das gerade geschnittene Grundstück, welches viele Gestaltungsmöglichkeiten mit sich bringt. Aktuell finden Sie hier einen kleinen Terrassenbereich und einen Hühnerstall. Da diese Immobilie auf einem Eckgrundstück errichtet wurde, ist hier Ihre Privatsphäre garantiert. Die Immobilie befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Kontaktieren Sie uns gern für weitere Informationen.

Número da propriedade: 23150015 - 48432 Rheine

## Detalhes do equipamento

### Gebäudeausstattung:

- Massives Kalksandsteinmauerwerk
- Haupthaus Baujahr 1958 & Anbau 1996
- Fassade mit rotem Verblender versehen
- Massive Stahlbetondecken
- Satteldachkonstruktion & Walmdachkonstruktion mit Tondachziegel
- Rinnen und Fallrohre aus Zink & Kupfer

### Sanitär-/ Elektro- und Heizungstechnik:

- Zentralheizungssystem, welches mit Öl befeuert wird - Bj. 2004
- Radiatoren-Heizkörper
- Elektrotechnik und Schaltschrank aus den Ursprungsbaujahren
- Schaltschrank mit Kippsicherungen wurde 1996 erneuert
- SAT-Anlage und Kabelanschluss möglich
- Leitungssysteme aus dem Ursprungsbaujahr

### Fenster, Türen und Innenausstattung:

- Kunststofffenster mit Doppelverglasung im Altbau 1988 erneuert
- Manuelle Rollläden im gesamten Wohnhaus
- Holztüren
- Bodenbeläge: Fliesen, Laminat, PVC
- Einbauküche im Dachgeschoss, Pantry im Erdgeschoss

### Stellplätze und Gartenanlage:

- zwei Freiplätze stehen zur Verfügung
- großzügiger Garten

Número da propriedade: 23150015 - 48432 Rheine

## Tudo sobre a localização

Die Immobilie befindet sich im Rheiner Stadtteil Dutum, links der Ems und liegt in einem schönen Wohngebiet, aus welchem man direkt auf alle Punkte des öffentlichen Lebens zugreifen kann. Der Stadtteil Dutum mit knapp 3.600 Einwohnern ist perfekt für das alltäglich Leben, da von dort aus Edeka, Aldi, Rossmann, Aphoteken und weiteres fußläufig erreicht werden können. Auch Bildungsstätten u.a. Kindergarten, Grundschule und weiterführende Schule sind in unmittelbaren Umgebung der Immobilie zu finden. Für Freizeitmöglichkeiten ist mit vielen Restaurants und Geschäften gesorgt. Das Highlight dieser Immobilie der Spielplatz Nienbergstrasse mit einem herumliegendem Park. Die Stadt Rheine verfügt über ein gut ausgebautes Busliniennetz. Die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ist als gut zu bezeichnen. Der nächstgrößte Flughafen Münster-Osnabrück liegt in ca. 38 Minuten Entfernung und ist gut mit dem PKW zu erreichen.

Número da propriedade: 23150015 - 48432 Rheine

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.2.2033. Endenergiebedarf beträgt 234.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005. 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.

Número da propriedade: 23150015 - 48432 Rheine

## Pessoa de contacto

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

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)