

Rheine / Altenrheine – Rheine

# Wohnen oder Vermieten – Zweifamilienhaus mit vielseitigem Potenzial in Rheine

Objektnummer: 25150007



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

KAUFPREIS: 349.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 169,33 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 548 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25150007 - 48429 Rheine / Altenrheine – Rheine

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

Objektnummer: 25150007 - 48429 Rheine / Altenrheine – Rheine

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25150007                  |
| Wohnfläche   | ca. 169,33 m²             |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 8                         |
| Schlafzimmer | 5                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 1971                      |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 349.000 EUR                                                               |
| Haus                       | Zweifamilienhaus                                                          |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2012                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 83 m²                                                                 |
| Ausstattung                | Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon                       |

Objektnummer: 25150007 - 48429 Rheine / Altenrheine – Rheine

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |                |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Öl              | Endenergiebedarf            | 247.10 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 07.04.2035      | Energie-Effizienzklasse     | G              |
| Befuerung                  | Öl              | Baujahr laut Energieausweis | 1971           |

Objektnummer: 25150007 - 48429 Rheine / Altenrheine – Rheine

## Die Immobilie



Objektnummer: 25150007 - 48429 Rheine / Altenrheine – Rheine

## Die Immobilie



Objektnummer: 25150007 - 48429 Rheine / Altenrheine – Rheine

## Die Immobilie



Objektnummer: 25150007 - 48429 Rheine / Altenrheine – 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](http://www.home.von-poll.com)



Objektnummer: 25150007 - 48429 Rheine / Altenrheine – Rheine

## Die Immobilie



Objektnummer: 25150007 - 48429 Rheine / Altenrheine – Rheine

## Die Immobilie



Objektnummer: 25150007 - 48429 Rheine / Altenrheine – Rheine

## Die Immobilie



Objektnummer: 25150007 - 48429 Rheine / Altenrheine – 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: 25150007 - 48429 Rheine / Altenrheine – Rheine

## Die Immobilie



Objektnummer: 25150007 - 48429 Rheine / Altenrheine – Rheine

## Die Immobilie



Objektnummer: 25150007 - 48429 Rheine / Altenrheine – Rheine

## Die Immobilie



Objektnummer: 25150007 - 48429 Rheine / Altenrheine – 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:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Objektnummer: 25150007 - 48429 Rheine / Altenrheine – Rheine

## Ein erster Eindruck

Willkommen in diesem charmanten Zweifamilienhaus, das im Jahr 1971 erbaut wurde und sich in einer ruhigen, familienfreundlichen Nachbarschaft befindet. Das Haus bietet zwei separate Wohneinheiten, die ideal für Familien, Paare oder als Kapitalanlage geeignet sind. Das Zweifamilienhaus bietet eine Wohnfläche von ca. 169,00 m<sup>2</sup> die sich auf das Erdgeschoss und Dachgeschoss aufteilen. Der große Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss ist das Herzstück der Wohnung. Hier finden Sie ausreichend Platz für gemütliche Abende mit der Familie oder gesellige Zusammenkünfte mit Freunden. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht und eine angenehme Atmosphäre. Die separate Küche ist funktional gestaltet und bietet genügend Platz für Ihre Kochutensilien sowie einen kleinen Essbereich. Sie ist ideal, um kulinarische Köstlichkeiten zuzubereiten und gleichzeitig in Kontakt mit Ihren Gästen zu bleiben. Die Wohnung verfügt über zwei gut geschnittene Schlafzimmer, die sowohl als Rückzugsorte als auch als Kinderzimmer oder Arbeitsräume genutzt werden können. Beide Zimmer bieten ausreichend Platz für Möbel und persönliche Gestaltung. Das Badezimmer wurde 2008 renoviert und bietet moderne Sanitäranlagen sowie ansprechende Fliesen. Es ist sowohl funktional als auch einladend gestaltet. Die Obergeschosswohnung bietet eine großzügige Fläche von 83,21 m<sup>2</sup> und ist ideal für Familien oder Paare, die viel Platz schätzen. Sie verfügt über ein modernes Badezimmer, das sowohl funktional als auch einladend ist. Die Küche ist gut ausgestattet und bietet ausreichend Platz für kulinarische Aktivitäten. Zwei gemütliche Schlafzimmer sorgen für Rückzugsmöglichkeiten und Ruhe, während das große Wohnzimmer ein perfekter Ort für gesellige Abende oder entspannte Stunden ist. Insgesamt bietet die Wohnung eine harmonische Raumaufteilung und viel Licht, was ein angenehmes Wohnambiente schafft. Dieses Zweifamilienhaus bietet eine hervorragende Gelegenheit für Käufer, die ein geräumiges Zuhause mit zwei separaten Einheiten suchen. Die Kombination aus einer ruhigen Lage, modernen Bädern und der Möglichkeit zur Vermietung macht dieses Objekt besonders attraktiv. Für weitere Informationen zu diesem zwei Familienhaus stehen wir ihnen gerne zur Verfügung. Kontaktieren sie uns einfach - wir teilen ihnen gerne mehr über dieses Zweifamilienhaus mit und ermöglichen ihnen ein Besichtigungstermin. Überzeugen sie sich vor Ort !

Objektnummer: 25150007 - 48429 Rheine / Altenrheine – Rheine

## Ausstattung und Details

### Gebäudeausstattung:

- Massiver Mauerwerksbau
- Fassade mit Klinker
- Stahlbetondecken
- Satteldach mit Zementdachziegeln
- Rinnen und Fallrohre aus Zink

### Sanitär-/ Elektro- und Heizungstechnik:

- Elektrotechnik und Schaltschrank aus dem Ursprungsbaujahr
- Antennenanschluss
- Kabelanschluss
- Bäder 2012 saniert, voll gefliest, Dusche und Wanne

### Fenster, Türen und Innenausstattung:

- Doppelverglaste Kunststofffenster
- Innenwände verputzt, tapeziert oder mit Binderfarbe gestrichen
- Manuelle Rollläden im gesamten Wohnhaus
- Bodenbeläge: Fliesen, Laminat

### Stellplätze und Gartenanlage:

- Einzelstellplatz
- Einzelgarage
- Grundstücksabtrennung: teilweise Zaun und Hecke
- Terrasse gepflastert
- Pflegeleichter Vorgarten,
- Eingefriedeter Hintergarten

Objektnummer: 25150007 - 48429 Rheine / Altenrheine – Rheine

## Alles zum Standort

Diese Zweifamilienhaus das in einer Landwirtschaftlich genutzten Umgebung liegt, bietet eine ruhige und ehr dörfliche Atmosphäre. Während er dennoch von der Stadt Rheine mit all ihren Annehmlichkeiten, wie Einkaufsmöglichkeiten (die ca. 2,9km entfernt sind) oder auch Bildungsmöglichkeiten gut zu erreichen sind. Außerdem bietet es eine gute Anbindung an das nahegelegene Umland, insbesondere durch ihre Straßen und dem öffentlichen Nachverkehr, was den Zugang zu benachbarten Ortschaften und Städten wie z.B. Münster erleichtert. Durch ihre hervorragenden Verkehrsanbindungen kommt man schnell durch die nur 1,1km weit entfernte Bushaltestelle schnell z.B. in die Rheiner Innenstadt. Altenrheine ist sowohl durch den öffentlichen Nachverkehr als auch durch das Straßennetz gut angebunden. Rheine ist ein guter Ort für Familien da er gute Bildungsmöglichkeiten mit vielen Kindergärten und Schulen bietet die direkt in der Nähe sind (ca. 1,2km). Außerdem gibt es viele Freizeitmöglichkeiten in der Nähe wie Fußball oder Tennis. Durch ihre zahlreichen Rad- und Wanderwege, die durch die hügelige Landschaft und entlang von Flüssen wie der Ems führen, ein perfekter Ort für Naturliebhaber oder für Leute die einfach mal eine Auszeit brauchen. Da bietet aber auch der Teutoburger Wald hervorragende Wandermöglichkeiten. Außerdem bietet Rheine eine Vielfalt an medizinischer Versorgung die schnell zu erreichen sind und direkt in der Nähe sind.

Objektnummer: 25150007 - 48429 Rheine / Altenrheine – Rheine

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.4.2035. Endenergiebedarf beträgt 247.10 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971. 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 Handelsregistrauszugs, 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: 25150007 - 48429 Rheine / Altenrheine – 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)