

Rheine / Eschendorf – Rheine

# Junges Einfamilienhaus mit PV-Anlage und moderner Ausstattung!

Número de propiedad: 23150017



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

PRECIO DE COMPRA: 550.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 146,75 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 326 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 23150017 - 48429 Rheine / Eschendorf – Rheine

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 23150017 - 48429 Rheine / Eschendorf – Rheine

## De un vistazo

Número de propiedad	23150017
Superficie habitable	ca. 146,75 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo inclinado
Habitaciones	5
Dormitorios	4
Baños	2
Año de construcción	2006
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	550.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2014
Estado de la propiedad	como nuevo
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 115 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 23150017 - 48429 Rheine / Eschendorf – Rheine

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	86.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	20.03.2029	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2006



Número de propiedad: 23150017 - 48429 Rheine / Eschendorf – Rheine

## La propiedad





Número de propiedad: 23150017 - 48429 Rheine / Eschendorf – Rheine

## La propiedad



Número de propiedad: 23150017 - 48429 Rheine / Eschendorf – Rheine

## La propiedad



**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 de propiedad: 23150017 - 48429 Rheine / Eschendorf – Rheine

## La propiedad



Número de propiedad: 23150017 - 48429 Rheine / Eschendorf – Rheine

## La propiedad



Número de propiedad: 23150017 - 48429 Rheine / Eschendorf – Rheine

## La propiedad



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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





Número de propiedad: 23150017 - 48429 Rheine / Eschendorf – Rheine

## La propiedad



Número de propiedad: 23150017 - 48429 Rheine / Eschendorf – Rheine

## La propiedad





Número de propiedad: 23150017 - 48429 Rheine / Eschendorf – Rheine

## La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

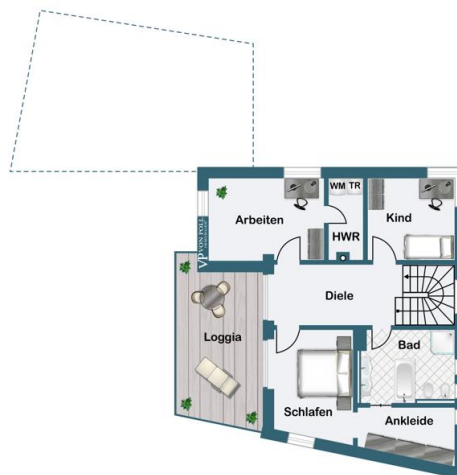


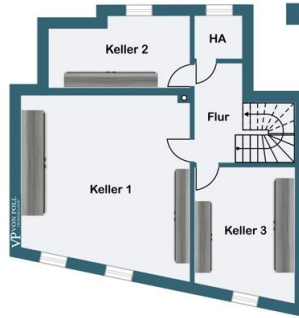
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
+49 (0) 5971 - 79 3710  
Wir freuen uns von Ihnen zu hören.

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

Número de propiedad: 23150017 - 48429 Rheine / Eschendorf – Rheine

## Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 23150017 - 48429 Rheine / Eschendorf – Rheine

## Una primera impresión

Erleben Sie dieses freistehende Einfamilienhaus! Anschauen, Wohlfühlen und sofort Einziehen! Alles in allem ein sehr modernes, hochwertiges und stilvolles Haus. Das 2006 erbaute Einfamilienhaus wurde 2014 nochmals großzügig und aufwendig modernisiert. Diverse Bodenbeläge wurden erneuert, das Bad sowie das Gäste-WC komplett modernisiert und der Grundriss durch eine offene Küche optimiert. Auf jeder Etage wurde eine zentrale Staubsaugeranlage integriert und die Terrasse mit einem Massivholzboden ausgestattet. Durch den modern gestalteten, überdachten Eingangsbereich gelangt man in die stilvolle, helle Diele, von der aus alle Räume direkt zu erreichen sind. Im Erdgeschoss befindet sich das komfortable Gäste-WC in Schwarz-Weiß mit bodengleicher Dusche. Angrenzend befindet sich das Esszimmer mit Rundbogenfenster und direktem Zugang zum Garten, das durch eine Milchglasschiebetür vom Wohnzimmer abgetrennt ist. Der großzügige Wohnraum, der durch die vielen unterschiedlich großen Fenster immer von Tageslicht durchflutet wird, grenzt direkt an die modernisierte, wunderschöne Terrasse. Diese wurde mit einem Glasdach und einer elektrischen Markise als Sonnenschutz ausgestattet. Die offene Küche ist über eine eingebaute Sitzecke mit dem Wohnraum verbunden, so dass man als Gastgeber immer mit seiner Familie oder seinen Gästen in Kontakt bleiben kann. Sehr einladend für gemütliche Familienabende oder gemeinsames Kochen mit Freunden. Direkt in die Küche integriert ist die Speisekammer, die viel Stauraum bietet. Selbstverständlich sind alle Räume mit einer Staubsaugeranlage ausgestattet, was die Hausarbeit natürlich erleichtert und viel Zeit spart, denn das lästige Schleppen des Staubsaugers durch das ganze Haus entfällt! Über den Flur, der mit zwei Fenstern sehr hell gestaltet wurde, gelangt man über die moderne und stilvolle Steintreppe in den hellen und großzügigen Flur des Obergeschosses mit direktem Zugang zur Loggia. Sowohl von der Loggia als auch vom Flur aus gelangt man in das Elternschlafzimmer. Ausgestattet mit einer eigenen Ankleide, von der man direkt in das große Tageslichtbad gelangt, bietet dieser Bereich einen modernen und zeitgemäßen Grundriss. Selbstverständlich ist das Bad auch über die Diele im Obergeschoss zu erreichen und im Obergeschoss befinden sich zwei Kinder- bzw. Arbeitszimmer. Abgerundet wird das Haus durch die großzügigen, gefliesten und teilweise beheizbaren Kellerräume, die sehr individuell genutzt werden können. Im hellen und großen Party- oder Fitnesskeller sind den eigenen Ideen keine Grenzen gesetzt. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Nehmen Sie Kontakt mit uns auf!

Número de propiedad: 23150017 - 48429 Rheine / Eschendorf – Rheine

## Detalles de los servicios

### Gebäudeausstattung:

- Massives, zweischaliges Kalksandsteinmauerwerk
- grauer Verblender und Putzfassade mit Wärmedämm-Verbundsystem
- Massive Stahlbetondecken im Keller und Erdgeschoss?
- Pultdachkonstruktion mit glasierten Tondachziegeln
- Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
- Stahlbetontreppe
- Vollkeller teilweise als Wohnkeller nutzbar, beheizt
- Kamin vorhanden

### Sanitär-/ Elektro- und Heizungstechnik:

- Gasbrennwertanlage, Bj. 2024 als Zentralheizungssystem
- Fußbodenheizung im gesamten Wohnhaus
- Radiatoren-Heizkörper
- 3 Kellerräume beheizbar
- Photovoltaikanlage Bj. 2007
- Elektrotechnik und Schaltschrank aus dem Ursprungsbaujahr
- Glasfaseranschluss vorhanden
- SAT-Anlage und Kabelanschluss möglich
- Bäder aus dem Ursprungsbaujahr, voll gefliest mit ebenerdiger Dusche und Badewanne
- Leitungssysteme aus dem Ursprungsbaujahr
- integriertes, zentrales Hausstaubsaugersystem

### Fenster, Türen und Innenausstattung:

- Fenster: Kunststofffenster mit Doppelverglasung
- Fenster: Alle Fenster abschließbar und einbruchsicher
- Fenster: 2 Rundbogenfenster mit Doppelverglasung
- Fenster: bodentiefe Fenster mit Dreh-Kipp-Beschlag
- Elektrische Rollläden im gesamten Wohnhaus
- hochwertige Haustüranlage mit Kamera und Sicherheitsverriegelung
- weiße Holztüren und Schiebetürelemente aus Glas
- Bodenbeläge: Fliesen und hochwertiges Laminat
- moderne, hochwertige und offene Einbauküche

### Stellplätze und Gartenanlage:

- Einzelgarage mit automatischem Sektionaltor
- 2 Terrasse mit Glasdach und elektrische Markise
- großzügige Loggia im Obergeschoss
- Liebevoll angelegter Vorgarten

- Pflegeleichter, eingefriedeter Hintergarten

Número de propiedad: 23150017 - 48429 Rheine / Eschendorf – Rheine

## Todo sobre la ubicación

Die Immobilie befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum (rechts der Ems), nur wenige Gehminuten von der Innenstadt entfernt. Ruhig in einer Nebenstraße gelegen, erreichen Sie schnell alle zentralen Punkte des täglichen Lebens. Ein Kindergarten und eine Grundschule sind schnell zu Fuß erreichbar, Realschule und Gymnasium sind mit dem Fahrrad gut zu erreichen und eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe. Für Ihre Freizeitgestaltung stehen Ihnen in der Rheiner Innenstadt zahlreiche Restaurants sowie verschiedene Geschäfte und natürlich die über die Stadtgrenzen hinaus bekannte Emsgalerie zur Verfügung, die für eine hohe Lebensqualität sorgen. Die Stadt Rheine zählt mit rund 80.000 Einwohnern zu den lebenswertesten und größten Städten im gesamten Münsterland. Es lohnt sich, seinen Lebensmittelpunkt nach Rheine zu verlegen. Die sehr gute Verkehrsanbindung, sowohl mit der Bahn als auch mit dem Auto, ist ein weiterer Grund, sich in der schönen Emsstadt niederzulassen.

Número de propiedad: 23150017 - 48429 Rheine / Eschendorf – Rheine

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.3.2029. Endenergieverbrauch beträgt 86.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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 de propiedad: 23150017 - 48429 Rheine / Eschendorf – Rheine

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona 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)