

Rheine

# Premium-Grundstück in Top-Lage – Verwirklichen Sie Ihr Traumhaus in Emsnähe!

CODE DU BIEN: 23150038



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

PRIX D'ACHAT: 644.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 187,45 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.288 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 23150038 - 48429 Rheine

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 23150038 - 48429 Rheine

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	23150038
Surface habitable	ca. 187,45 m <sup>2</sup>
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1978
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	644.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2012
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 37 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 23150038 - 48429 Rheine

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	217.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	08.09.2033	Classement énergétique	G
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1978

CODE DU BIEN: 23150038 - 48429 Rheine

## La propriété



CODE DU BIEN: 23150038 - 48429 Rheine

## La propriété



CODE DU BIEN: 23150038 - 48429 Rheine

## La propriété



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



CODE DU BIEN: 23150038 - 48429 Rheine

## La propriété





CODE DU BIEN: 23150038 - 48429 Rheine

## La propriété



CODE DU BIEN: 23150038 - 48429 Rheine

## La propriété



**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)



CODE DU BIEN: 23150038 - 48429 Rheine

## La propriété



CODE DU BIEN: 23150038 - 48429 Rheine

## La propriété



CODE DU BIEN: 23150038 - 48429 Rheine

## La propriété

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)

CODE DU BIEN: 23150038 - 48429 Rheine

## Une première impression

Sie möchten in bester Lage Rheines wohnen und auf einem großzügigen Grundstück zu Hause sein? Dann ist diese Immobilie für die individuelle Verwirklichung oder dieses Baugrundstück genau das Richtige für Sie. Zum Verkauf steht dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1978. Die Wohnfläche beträgt ca. 187,45 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem ca. 1.288 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die Immobilie bietet auf einer Etage mit Galerie und einem Souterrain insgesamt 6 Zimmer, davon 4 Schlafzimmer und 2 Bäder. Eine Terrasse sowie ein Balkon runden das Angebot ab. Das absolute Highlight dieser Immobilie ist das Grundstück in bester Lage mit großem Gartenbereich bzw. zusätzlichem Bauland. Derzeit ist das Grundstück eingezäunt und mit Bäumen bewachsen und bietet durch den Zuschnitt ein ruhiges Wohnen, was diese Immobilie einzigartig macht. Das Gebäude selbst ist als renovierungsbedürftig einzustufen. Größere Renovierungs- oder Sanierungsarbeiten wurden, bis auf den Austausch der Ölheizung gegen eine Gastherme, seit Baubeginn nicht durchgeführt. Grundsätzlich ist eine energetische Kernsanierung und ein Umbau in eine moderne Architektur mit vielen Fensterflächen möglich. Zudem bietet die Hanglage weitere Möglichkeiten für eine Erweiterung des Wohnhauses. Sollten Sie hier ein Architektur- und/oder Innenarchitekturbüro benötigen, die bei der Umsetzung behilflich sein können. Auch ein Abriss und Neubau ist aufgrund der Größe und Nutzbarkeit des Grundstücks denkbar. Betritt man das Grundstück, gelangt man über die langgezogene Auffahrt zum Eingang des Einfamilienhauses. Die großzügige Diele ist lichtdurchflutet und alle Räume des Anwesens sind von hier aus direkt zu erreichen. Ein besonderes Erlebnis ist der Wohnbereich, der mit bodentiefen Fenstern ausgestattet ist und mit dem abgesenkten, offenen Kaminzimmer viel Gemütlichkeit bietet und dem Haus seinen Charme verleiht. Gerade an kalten Tagen kann man sich hier zurückziehen und den Tag ausklingen lassen. Ein separates Esszimmer mit eigener Loggia und Terrasse bietet für das leibliche Wohl viele Variationen für gemeinsame Mahlzeiten. Die Küche befindet sich direkt im Anschluss und bietet mit einem eigenen Vorratsraum ausreichend Platz für Vorräte. Über die Küche gelangt man wieder in den Flur, wo sich auch eine versteckte Garderobe sowie ein Gäste-WC befinden. Eine Steintreppe mit Glasgeländer führt über wenige Stufen zur Galerie im Erdgeschoss oder in den Souterrain bzw. in das Untergeschoss. Hier befindet sich ein weiteres geräumiges Schlafzimmer mit Balkon und Blick in den Garten. Ein geräumiges Badezimmer und ein separates WC schließen das Obergeschoss ab. Auf jeder Etage sorgen Einbauschränke für den nötigen Stauraum. Dachfenster im Flur sowie im Bad sorgen für viel Licht in den Räumen. Im Souterrain des Hauses stehen Ihnen neben den Kellerräumen ein Schlafzimmer, ein Büro und ein Badezimmer zur Verfügung. Der Keller ist bietet noch viel Ausbaupotenzial und bietet

ausreichend Platz, um Ihre Gegenstände abzustellen. Der Außenbereich ist mit mehreren Terrasse ausgestattet und kann über verschiedene Räumlichkeiten über die bodentiefen Fenster erreicht werden. Auch ist bereits eine elektrische Markise angeschlossen, die Ihnen Schatten bietet und unter der Sie schöne Sommerabende verbringen können. Die Immobilie verfügt über eine Doppelgarage, in der Sie zusätzlich genügend Platz für Ihre Gartengeräte haben. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

CODE DU BIEN: 23150038 - 48429 Rheine

## Détails des commodités

### Gebäudeausstattung:

- Massive Bauweise mit Kalksandsteinen
- Fassade mit braunen Verblender/Klinker versehen
- schweres Massivflachdach
- Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
- Stahlbetondecken und -treppen
- Vollkellerbereich mit Souterrain
- gemauerte, offene Kaminanlage

### Sanitär-/ Elektro- und Heizungstechnik:

- Gasbrennwertanlage, Bj. 2012 als Zentralheizungssystem
- Fußbodenheizung im gesamten Erdgeschoss
- Radiatoren-Heizkörper im Untergeschoss
- Elektrotechnik und Schaltschrank aus dem Ursprungsbaujahr
- Kabelanschluss im Gebäude direkt möglich
- 2 Vollbäder aus dem Ursprungsbaujahr

### Fenster, Türen und Innenausstattung:

- Holzrahmenfenster mit Doppelverglasung
- bodentiefe Fensterfronten im Erdgeschoss
- Glastürelemente im Wohn- und Essbereich
- Manuelle Rollläden, außer im Wohnbereich elektrisch
- Haustür aus dem Ursprungsbaujahr mit Glastürelementen
- Bodenbeläge: hochwertiger Natursteinböden, Teppich

### Stellplätze und Gartenanlage:

- Einzelgarage in massiver Bauweise
- Weitere 3 Freiplätze stehen zur Verfügung
- Terrasse zum Gartenbereich, komplett gepflastert
- Loggia/Sitzplatz um Essbereich
- elektrische Markise vorhanden
- Gartenbereich liebevoll angelegt
- Nicht einsehbares Grundstück und nicht einsehbar



**CODE DU BIEN: 23150038 - 48429 Rheine**

## Tout sur l'emplacement

Herzlich Willkommen in Rheine! Die Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten Stadtlagen von Rheine und kann hier mit der Nähe zur Ems punkten. Auch die Umgebung ist mit vielen hochwertigen Immobilien versehen und ist sehr beliebt für einen individuelle Baustil. Bildungseinrichtungen, u.a. Kindergärten und Schulen, sind in wenigen Minuten mit dem Fahrrad oder mit dem Auto erreicht. Ebenso befinden sich Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, wie die Einzelhandelskette Edeka nur wenige Minuten entfernt. Ein weiterer Pluspunkt ist die schnelle Anbindung an ein Ärztezentrum oder an Apotheken, die ebenfalls in wenigen Minuten mit dem Auto oder dem Fahrrad erreicht sind. Die Rheiner Innenstadt ist gut fußläufig oder mit dem Fahrrad zu erreichen. Von dem Busbahnhof aus können Sie mit dem Bus in alle Stadtteile oder aus der Stadt Rheine herausfahren oder direkt zum Fernbahnhof der Stadt Rheine gelangen. Die Autobahnen A30 und A31 erreichen Sie von der Immobilie in ca. 15 Minuten Fahrzeit. Die Stadt Rheine beheimatet etwa 80.000 Einwohner und gehört zu den wohnlichsten und größten Städten im gesamten Münsterland. Ob Spaziergänge an der Ems entlang, das reichhaltige Sport- und Freizeitangebot, die gut besuchten Events wie z. B. der Rheiner Kinderflohmart oder die bestechend hohe Vielfalt an Einkaufsmöglichkeiten. Es lohnt sich in Rheine seinen Lebensmittelpunkt festzusetzen. Die extrem gute Verkehrsanbindung sowohl im Schienen als auch dem normalen Autoverkehr bilden einen weiteren Grund für einen Ortswechsel in die schöne Emsstadt.

CODE DU BIEN: 23150038 - 48429 Rheine

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.9.2033. Endenergiebedarf beträgt 217.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978. 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.

**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.

CODE DU BIEN: 23150038 - 48429 Rheine

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)