

Rheine – Rheine

Wohlfühlgarantie - Gepflegtes Einfamilienhaus in Rheine

CODE DU BIEN: 23150052



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 410.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 132,48 m² • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 392 m²

CODE DU BIEN: 23150052 - 48432 Rheine – 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: 23150052 - 48432 Rheine – Rheine

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	23150052
Surface habitable	ca. 132,48 m ²
Type de toiture	Toit en croupe
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	2001
Place de stationnement	1 x Abri de voitures

Prix d'achat	410.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m ²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 23150052 - 48432 Rheine – Rheine

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	GAS	Consommation finale d'énergie	138.21 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	08.01.2034	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 23150052 - 48432 Rheine – Rheine

La propriété



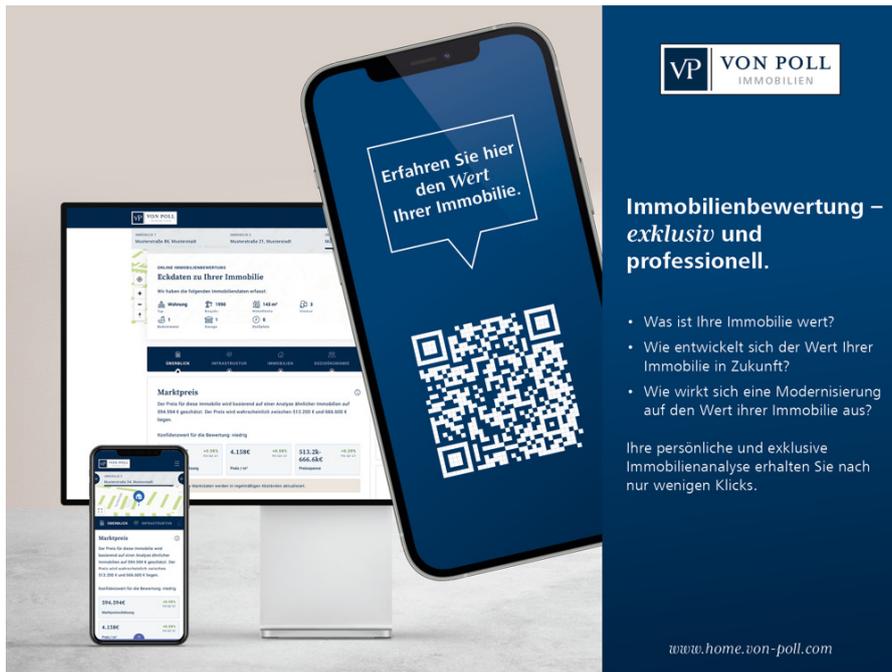
CODE DU BIEN: 23150052 - 48432 Rheine – Rheine

La propriété



CODE DU BIEN: 23150052 - 48432 Rheine – 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



CODE DU BIEN: 23150052 - 48432 Rheine – Rheine

La propriété



CODE DU BIEN: 23150052 - 48432 Rheine – Rheine

La propriété



CODE DU BIEN: 23150052 - 48432 Rheine – Rheine

La propriété



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

Jetzt
Suchprofil
anlegen

www.von-poll.com

The advertisement features a smartphone in the foreground displaying a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen". In the background, a laptop and another smartphone show the Von Poll Immobilien website interface. The right side of the advertisement has a dark blue background with white text.

CODE DU BIEN: 23150052 - 48432 Rheine – Rheine

La propriété



CODE DU BIEN: 23150052 - 48432 Rheine – Rheine

La propriété



CODE DU BIEN: 23150052 - 48432 Rheine – Rheine

La propriété



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

CODE DU BIEN: 23150052 - 48432 Rheine – Rheine

Une première impression

Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause! Dieses gepflegte Einfamilienhaus, erbaut im Jahr 2001, präsentiert sich auf einem Grundstück von ca. 392,00 m² und bietet eine Wohnfläche von ca. 132,48 m². Mit insgesamt 4 Zimmern und einer durchdachten Raumaufteilung bietet diese Immobilie Komfort und Gemütlichkeit. Beim Betreten der Immobilie stehen Sie in der großzügigen Diele die mit einem zusätzlichen Garderobenbereich ausgestattet ist. Der Wohn- und Essbereich sind räumlich miteinander verbunden und schaffen eine offene Atmosphäre. Hier erleben Sie nicht nur gesellige Abende, sondern können auch entspannte Stunden im Freien, durch den direkten Zugang auf die Terrasse erleben. Die Terrasse erreichen Sie ebenfalls von der Küche aus. Ein Gäste-WC im Erdgeschoss sorgt für zusätzliche Bequemlichkeit. Nach dem Wocheneinkauf können Sie durch das Carport in den Hauswirtschaftsraum gelangen. Dort finden sich die Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner, sowie eine Möglichkeit der Lagerung von Lebensmitteln. Ein weiterer Stauraum bietet der Abstellraum unter der Treppe. Über die geflieste U-Treppe gelangen Sie in das Dachgeschoss. Es erwarten Sie drei Schlafzimmer, die durch ihre Größe eine individuelle Gestaltung sichern. Das Badezimmer ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet und verfügt über eine Badewanne und Dusche. Die Sanitär-, Elektro- und Heizungstechnik wurde entsprechend den Standards des Baujahres 2001 installiert. Als Zentralheizungssystem wurde eine Gasbrennwerttherme verbaut. Die Elektrotechnik und der Schaltschrank stammen ebenfalls aus dem Ursprungsbaujahr. Eine SAT-Anlage sowie ein Kabelanschluss sind möglich und Glasfaser ist bereits vorhanden. Die Lage in einer beliebten Wohngegend verspricht nicht nur Ruhe und Erholung, sondern auch eine gute Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel. Erleben Sie modernes Wohnvergnügen in einem zeitlosen Ambiente – vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot überzeugen! Dieses Immobilienangebot wird Ihnen zu einem Festpreis angeboten. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

CODE DU BIEN: 23150052 - 48432 Rheine – Rheine

Détails des commodités

Gebäudeausstattung:

- Massives, zweischaliges Kalksandsteinmauerwerk
- Fassade mit rotem Verblender versehen
- Massive Stahlbetondecken
- Krüppelwalmdachkonstruktion mit glasierte Tondachziegel
- Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
- Massive geflieste Treppe vom EG ins DG
- Spitzboden ausgebaut

Sanitär-/ Elektro- und Heizungstechnik:

- Gasbrennwertanlage, Bj. 2001 als Zentralheizungssystem
- Fußbodenheizung im Badezimmer DG
- Radiatoren-Heizkörper im gesamten Wohnhaus
- Elektrotechnik und Schaltschrank aus dem Ursprungsbaujahr
- SAT-Anlage und Kabelanschluss möglich
- Glasfaser vorhanden
- Bad aus dem Ursprungsbaujahr, mit Badewanne und Dusche, raumhoch gefliest
- Gäste-WC vorhanden

Fenster, Türen und Innenausstattung:

- Kunststofffenster mit Doppelverglasung
- Glastür im Wohn- und Essbereich
- Manuelle Rollläden im gesamten Wohnhaus, Elektrische Rollläden in der Küche
- Moderne Haustüranlage, Bj. 2001
- Bodenbeläge: Laminat, Fliesen, Parkett

Stellplätze und Gartenanlage:

- Carport
- Terrasse gepflastert
- Liebevoll angelegter Vorgarten
- Pflegeleichter, eingefriedeter Hintergarten
- Geräteschuppen aus Holz

CODE DU BIEN: 23150052 - 48432 Rheine – Rheine

Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in einer sehr guten Lage im Rheine am Thieberg. Bildungseinrichtungen, u.a. Kindergärten und Schulen, sind in ein paar Minuten mit dem Auto oder Fahrrad erreicht. Ebenso befinden sich Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, wie die Einzelhandelskette Edeka, fußläufig zur Immobilie. Ein weiterer Pluspunkt ist die schnelle Anbindung an ein Ärztezentrum und Apotheke, die ebenfalls in wenigen Minuten zu Fuß oder dem Fahrrad erreicht sind. Dutum ist einer der beliebtesten Stadtteile der Emsstadt. Der direkt erreichbare Thieberg, als einer der Sehenswürdigkeiten der Stadt, lädt zum Spazieren gehen ein und ist beliebter Startpunkt für eine Fahrradtour. Für den kulinarischen Teil sorgen die Restaurants in der Umgebung und laden zu romantischen Abenden zu zweit oder geselligem Gemeinschaftsabenden mit Freuden und der Familie ein. Auch die Anbindung in die Innenstadt oder dem Haupt- und Busbahnhof von Rheine lässt sich bequem mit dem PKW, Fahrrad oder mit der Buslinie C9 erreichen. Zudem erreichen Sie mit dem PKW zeitnah die Autobahn A30 oder die A31, um in Richtung Norden, Süden, Westen oder zur holländischen Grenze zu reisen. 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 Kinderflohmarkt 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: 23150052 - 48432 Rheine – Rheine

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.1.2034. Endenergieverbrauch beträgt 138.21 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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: 23150052 - 48432 Rheine – Rheine

Contact

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

Michael Knieper

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com