Rheine-Mesum – Rheine

Exklusives Penthouse mit großzügiger Dachterrasse – stilvolles Wohnen auf gehobenen Niveau

Objektnummer: 26150006



KAUFPREIS: 536.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 126.03 m^2 • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 944 m^2

Objektnummer: 26150006 - 48432 Rheine-Mesum – Rheine

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

Objektnummer: 26150006 - 48432 Rheine-Mesum – Rheine

Auf einen Blick

Objektnummer	26150006
Wohnfläche	ca. 126.03 m²
Etage	3
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2017
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	536.000 EUR
Wohnungstyp	Penthouse
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26150006 - 48432 Rheine-Mesum – Rheine

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Erdwärme
Energieausweis gültig bis	17.08.2027
Befeuerung	Elektro

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	16.2 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2017

Objektnummer: 26150006 - 48432 Rheine-Mesum – Rheine

Die Immobilie





Objektnummer: 26150006 - 48432 Rheine-Mesum – Rheine

Die Immobilie





Objektnummer: 26150006 - 48432 Rheine-Mesum – Rheine

Die Immobilie





Objektnummer: 26150006 - 48432 Rheine-Mesum – Rheine

Die Immobilie





Objektnummer: 26150006 - 48432 Rheine-Mesum – Rheine

Die Immobilie





Objektnummer: 26150006 - 48432 Rheine-Mesum – Rheine

Die Immobilie



Objektnummer: 26150006 - 48432 Rheine-Mesum – Rheine

Ein erster Eindruck

Exklusives Penthouse mit außergewöhnlicher Dachterrasse und beeindruckendem Weitblick!

Dieses außergewöhnliche Penthouse vereint moderne Architektur, hochwertige Ausstattung und energieeffiziente Bauweise zu einem Wohnkonzept, das höchsten Ansprüchen gerecht wird. Mit einer Wohnfläche von ca. 126,03 m², einer beeindruckenden Dachterrasse von ca. 64 m² sowie einer durchdachten Grundrissgestaltung bietet diese Immobilie ein Wohngefühl, das Komfort, Privatsphäre und Lebensqualität auf besondere Weise miteinander verbindet. Ein besonderes Highlight ist das zusätzliche Ausbaupotenzial, denn das direkt von der Wohnung aus zugängliche Dachgeschoss bietet die attraktive Möglichkeit, die Wohnfläche nach den eigenen Bedürfnissen zu erweitern.

Bereits beim Betreten der Wohnung wird der exklusive Charakter spürbar. Großzügige Raumstrukturen, eine hochwertige Ausführung und lichtdurchflutete Wohnbereiche schaffen ein repräsentatives Ambiente mit besonderem Wohlfühlfaktor. Das Herzstück bildet der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit einer Fläche von rund 44,48 m². Großzügige Fensterflächen holen das Tageslicht in die Räume und schaffen eine harmonische Verbindung zwischen Wohnen und Außenbereich.

Ein besonderes Highlight und zugleich das Alleinstellungsmerkmal dieser Immobilie ist die großzügige Dachterrasse mit einer Fläche von über 68 m². Zwei separate Terrassenbereiche mit Süd- und Südwest-Ausrichtung bieten ideale Voraussetzungen, um die Sonne von den Mittagsstunden bis in die Abendstunden hinein zu genießen. Ob entspanntes Frühstück unter freiem Himmel, gesellige Abende mit Freunden oder eine stilvolle Lounge mit Blick über die Dächer der Stadt – dieser außergewöhnliche Außenbereich erweitert den Wohnraum auf beeindruckende Weise und schafft eine Atmosphäre, die sonst nur selten zu finden ist.

Die beiden Schlafzimmer überzeugen durch ihre angenehme Größe und bieten ideale Rückzugsorte mit hoher Wohnqualität. Das geschmackvoll gestaltete Badezimmer präsentiert sich mit bodengleicher Regendusche, hochwertiger Ausstattung und zeitloser Eleganz. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Gäste-WC, einen praktischen Hauswirtschaftsraum sowie zusätzliche Abstellmöglichkeiten, die den Wohnkomfort im Alltag spürbar erhöhen.

Auch technisch erfüllt die Immobilie höchste Ansprüche. Das im Jahr 2017 errichtete Gebäude wurde als KfW-55-Effizienzhaus mit Erdwärmepumpe und Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung konzipiert und verbindet nachhaltige Energietechnik mit wirtschaftlichem Wohnen. Die komfortable Fußbodenheizung sorgt in allen

Wohnbereichen für ein angenehmes Raumklima, während elektrische Rollläden und Raffstores zusätzlichen Komfort bieten. Dank des vorhandenen Glasfaseranschlusses sind auch die Voraussetzungen für modernes Arbeiten im Homeoffice optimal gegeben.

Ein weiterer Vorzug ist die barrierearme Ausführung der Wohnung. Der Personenaufzug ermöglicht einen komfortablen Zugang bis zur Wohnebene und schafft ein Wohnumfeld, das den Anforderungen unterschiedlichster Lebenssituationen gerecht wird.

Besonders hervorzuheben ist zudem die angenehme Privatsphäre innerhalb der Wohnanlage. Mit lediglich sieben Wohneinheiten präsentiert sich das Gebäude überschaubar, gepflegt und angenehm ruhig – ein Merkmal, das von vielen Käufern zunehmend geschätzt wird.

Dieses Penthouse richtet sich an Menschen, die das Besondere suchen: eine außergewöhnliche Dachterrasse, beeindruckende Ausblicke, hochwertige Ausstattung und ein Wohnkonzept, das modernes Design, Komfort und Exklusivität auf höchstem Niveau vereint. Eine seltene Gelegenheit für alle, die urbanes Wohnen mit Privatsphäre und einem besonderen Lebensgefühl verbinden möchten.

Lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von der besonderen Atmosphäre dieser Immobilie begeistern.

Objektnummer: 26150006 - 48432 Rheine-Mesum – Rheine

Ausstattung und Details

Wohnungsausstattung:
• Exklusive Penthouse-Wohnung mit ca. 126,03 m² Wohnfläche und ausbaufähigem Dachgeschoss
• Über 68 m² große Dachterrasse mit zwei separaten Terrassenbereichen
• Süd- und Südwest-Ausrichtung der Dachterrasse
• Beeindruckender Weitblick über die Dächer der Stadt
• Elektrische Markise auf der Südseite der Dachterrasse
• Außenbeleuchtung sowie Wasser- und Stromanschlüsse auf der Dachterrasse
• Großzügiger Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit ca. 44,48 m² Wohnfläche
• Bodentiefe Fensterelemente für ein lichtdurchflutetes Wohnambiente
• Hochwertige Einbauküche mit Markenelektrogeräten
• Maßgefertigte Einbauschränke
• Separater Ankleidebereich im Schlafzimmer
• Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung
• Großformatige Bodenfliesen
• Tageslichtbad mit bodengleicher Regendusche
• Hochwertige Sanitärausstattung
• Handtuchheizkörper im Badezimmer
• Beleuchteter Badspiegel
• Separates Gäste-WC
• Praktischer Hauswirtschaftsraum
• Dachgeschoss mit zusätzlichen Nutz- und Abstellflächen
• Glasfaseranschluss vorhanden
• Separater Kellerraum
• Fahrradraum zur gemeinschaftlichen Nutzung
• Zwei PKW-Freistellplätze
• Hausreinigung durch die Hausverwaltung
Gebäudeausstattung:
• Personenaufzug bis zur Wohnebene
• Barrierearmes Wohnkonzept
• KfW-55-Energieeffizienzstandard
• Erdwärmepumpe (Baujahr 2017)
• Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
• Kunststofffenster mit Dreifachverglasung (Baujahr 2017)
• Elektrische Rollläden und Raffstore-Anlage
Gebäudemerkmale:
• Kleine und gepflegte Eigentümergemeinschaft mit lediglich 7 Wohneinheiten
• Hochwertige Klinkerfassade mit Staffelgeschoss
• Massive Bauweise
• Mansarddach mit Tondachziegeleindeckung

- Dachentwässerung aus langlebigem Zinkblech
- Baujahr 2017

Objektnummer: 26150006 - 48432 Rheine-Mesum – Rheine

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Wohnlage von Rheine-Mesum, einem beliebten Stadtteil im Süden der Stadt Rheine. Mesum verbindet die Vorzüge eines gewachsenen, nachbarschaftlich geprägten Wohnumfelds mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und einer sehr guten Anbindung an die regionalen Zentren Münster und Osnabrück.

Die Lage zeichnet sich insbesondere durch ihre kurzen Wege zu allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs aus. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Banken, gastronomische Angebote sowie weitere Dienstleister sind bequem erreichbar und sorgen für ein hohes Maß an Komfort im Alltag. Die gute medizinische Versorgung und die gewachsene Infrastruktur machen den Standort besonders attraktiv für unterschiedliche Lebensphasen.

Besonders hervorzuheben ist die hervorragende Nahversorgung. Mehrere Supermärkte sowie weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung und ermöglichen eine komfortable Versorgung ohne lange Wege. Ergänzt wird das Angebot durch zahlreiche Dienstleistungs- und Versorgungsangebote im Ortskern.

Auch die Verkehrsanbindung überzeugt: Der Bahnhof Mesum ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet regelmäßige Verbindungen in Richtung Rheine, Münster und Osnabrück. Dadurch eignet sich der Standort gleichermaßen für Berufspendler, Senioren und alle, die eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr schätzen. Über die umliegenden Verkehrsachsen sind zudem die regionalen Wirtschafts- und Arbeitsstandorte schnell erreichbar.

Die Umgebung ist geprägt von gepflegter Wohnbebauung, einer angenehmen Nachbarschaft und einem gewachsenen Ortsbild. Zahlreiche Rad- und Spazierwege sowie die reizvolle münsterländische Parklandschaft bieten vielfältige Möglichkeiten zur aktiven Erholung und tragen zu einer hohen Wohn- und Lebensqualität bei.

Insgesamt präsentiert sich diese Wohnlage als gelungene Verbindung aus Ruhe, Infrastruktur und Mobilität. Die Kombination aus kurzen Wegen, guter Versorgung und naturnahem Umfeld macht den Standort zu einer besonders attraktiven Adresse innerhalb von Rheine-Mesum.

Objektnummer: 26150006 - 48432 Rheine-Mesum – Rheine

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26150006 - 48432 Rheine-Mesum – Rheine

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Michael Knieper

Marktstraße 20, 48431 Rheine
Tel.: +49 5971 - 79 371 0
E-Mail: rheine@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com