Rheine

Gemütliches Dachgeschoss mit besonderem Plus - Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia und mehr!

Objektnummer: 26150009



KAUFPREIS: 160.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 75 m^2 • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26150009 - 48429 Rheine

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

Objektnummer: 26150009 - 48429 Rheine

Auf einen Blick

Objektnummer	26150009
Wohnfläche	ca. 75 m²
Etage	2
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1994
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	160.000 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Balkon

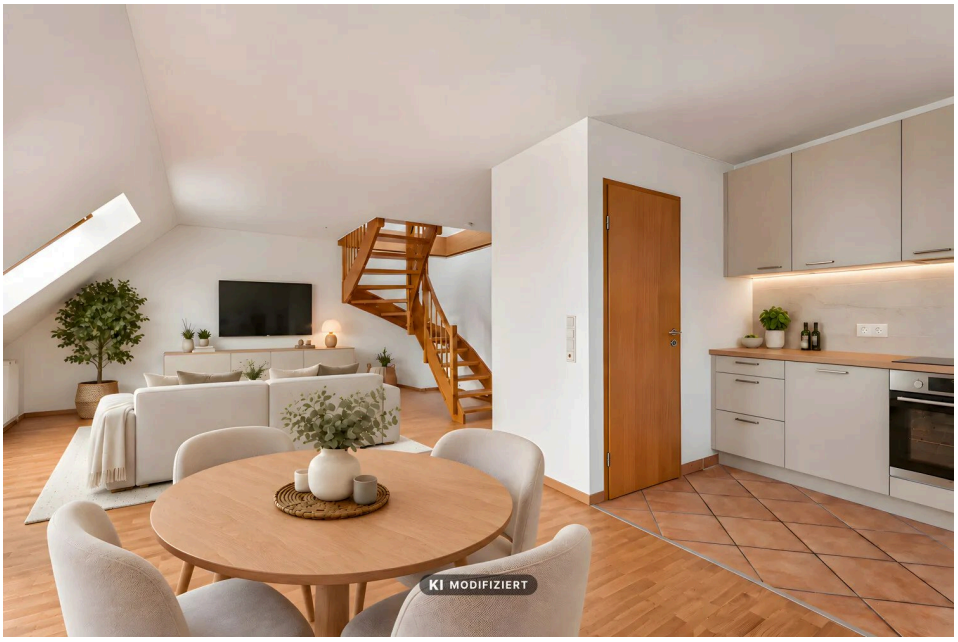
Objektnummer: 26150009 - 48429 Rheine

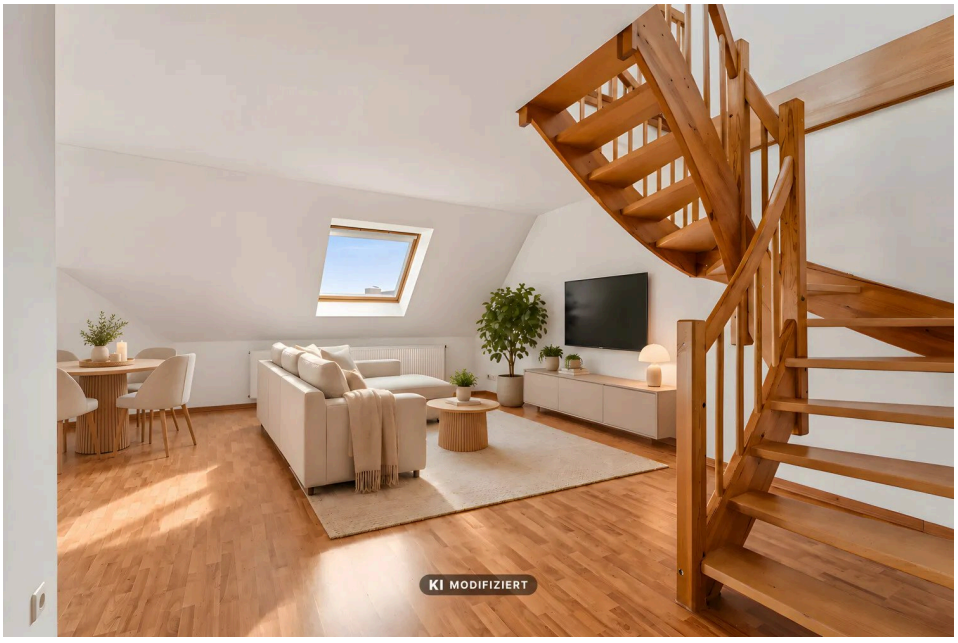
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	89.8 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	09.06.2031	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1994

Objektnummer: 26150009 - 48429 Rheine

Die Immobilie





Objektnummer: 26150009 - 48429 Rheine

Die Immobilie





Objektnummer: 26150009 - 48429 Rheine

Die Immobilie





Objektnummer: 26150009 - 48429 Rheine

Die Immobilie





Objektnummer: 26150009 - 48429 Rheine

Die Immobilie





Objektnummer: 26150009 - 48429 Rheine

Die Immobilie





Objektnummer: 26150009 - 48429 Rheine

Die Immobilie





Objektnummer: 26150009 - 48429 Rheine

Ein erster Eindruck

In ruhiger Lage von Rheine befindet sich diese attraktive Dachgeschosswohnung in einem gepflegten Mehrfamilienhaus. Das im Jahr 1994 errichtete Objekt steht auf einem großzügigen Grundstück mit insgesamt 1.496 m² Fläche und verfügt über 12 Einheiten, die sich auf zwei separate Hauseingänge verteilen.

Die Wohnung bietet ca. 54 m² Wohnfläche und überzeugt durch eine angenehme Raumaufteilung.
Machen wir einen kleinen Rundgang:
Beim Betreten gelangen Sie in den Flur, der Sie linker Hand in das Tageslichtbad führt, welches mit einer Dusche und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet ist.
Direkt angrenzend sowie geradeaus vom Eingangsbereich befindet sich das Schlafzimmer, das ausreichend Platz für ein Doppelbett und einen Kleiderschrank bietet.
Rechts vom Flur gelangen Sie in das helle und großzügige Wohn- und Esszimmer, das den Mittelpunkt der Wohnung bildet. Die integrierte Kochnische ist funktional in den Wohnbereich eingebunden. Unmittelbar daneben befindet sich ein praktischer Abstellraum, der zusätzlichen Stauraum schafft. Vom Wohnbereich aus haben Sie direkten Zugang zur Loggia, die zum Entspannen im Freien einlädt.
Ein besonderes Highlight ist der über eine Holztreppe im Wohnzimmer erreichbare Spitzboden, der zusätzliche Nutzfläche von ca. 31 m² Bruttogrundfläche bietet und vielseitig genutzt werden kann – beispielsweise als Hobbyraum oder Stauraum.

Außerdem stehen Ihnen ein eigener Kellerraum mit weiterer Abstellfläche sowie ein zugeordneter KFZ-Stellplatz zur Verfügung. Fahrräder können Sie bequem im gemeinschaftlich genutzten Fahrradraum auf dem Grundstück abstellen.

Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Etagenheizung. Derzeit beträgt das monatliche Hausgeld 130 €, wovon etwa 65 € umlagefähig sind.

Diese Wohnung eignet sich sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer, die eine gut geschnittene Immobilie in angenehmer Lage suchen.

Objektnummer: 26150009 - 48429 Rheine

Ausstattung und Details

Gebäudeausstattung:
- Bauweise: massiv
- drei-geschossig (zuzüglich Vollkeller)
- zwei Eingänge

Innenausstattung:
- Gegensprechanlage: vorhanden
- Fenster: doppelverglaste Kunststofffenster (Isoglas) mit manuellen Rollläden
- Fußbodenbeläge: Laminat, Fliesen, Teppichboden
- Badezimmer voll gefliest, Dachschräge tapeziert, Dusche, Waschmaschinenanschluss

Technik:
- Heizung: Plattenheizkörper
- Befeuerung: Gas-Etagenheizung (1994)
- Warmwasseraufbereitung per Gas-Etagenheizung

Außenanlagen:
- ca. 1.496 m² Grundstück
- Stellplatz (Sondernutzungsrecht)
- Fahrradraum auf dem Grundstück

Objektnummer: 26150009 - 48429 Rheine

Alles zum Standort

Rheine, eine charmante Stadt in Nordrhein-Westfalen mit rund 77.200 Einwohnern, vereint urbane Infrastruktur mit naturnaher Lebensqualität. Eine stabile Bevölkerungsentwicklung und moderate Dichte schaffen ein harmonisches, familienfreundliches Umfeld mit vielfältigen Freizeit- und Bildungsangeboten. Gute Verkehrsanbindung und umfassende Gesundheitsversorgung unterstreichen den hohen Lebensstandard.

Familien profitieren von einem sicheren, gemeinschaftsorientierten Umfeld mit zahlreichen Kitas und Schulen in fußläufiger Nähe, die eine verlässliche Basis für die Entwicklung der Kinder bieten. Spielplätze, Parks und Sportanlagen fördern eine aktive Freizeitgestaltung im Grünen und stärken das nachbarschaftliche Miteinander.

Die Bildungsangebote sind vielfältig und gut erreichbar: die Kita St. Martin (ca. 2 Minuten), die Annetteschule (ca. 5 Minuten) sowie weiterführende Schulen, die zu Fuß oder per Bus erreichbar sind. Die medizinische Versorgung ist durch Hausärzte, Apotheken und das Jakobi-Krankenhaus gesichert. Für die Freizeit stehen Parks, Sportmöglichkeiten sowie Cafés und Restaurants zur Verfügung. Die nahegelegene Bushaltestelle „In der Lake“ (ca. 2 Minuten) ermöglicht eine flexible Mobilität.

Insgesamt bietet Rheine Familien eine hohe Lebensqualität mit optimalen Bildungs-, Betreuungs- und Freizeitmöglichkeiten in einer sicheren und lebendigen Umgebung.

Objektnummer: 26150009 - 48429 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