Rheine

Charmanter Altbau in attraktiver Wohnlage – Sanierungsbedürftiges Reihenendhaus mit 2 Wohneinheiten

Objektnummer: 26150011



KAUFPREIS: 198.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 105 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 152 m²

Objektnummer: 26150011 - 48431 Rheine

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

Objektnummer: 26150011 - 48431 Rheine

Auf einen Blick

Objektnummer	26150011
Wohnfläche	ca. 105 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1912

Kaufpreis	198.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 70 m²
Ausstattung	Terrasse

Objektnummer: 26150011 - 48431 Rheine

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	16.05.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	369.8 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1912

Objektnummer: 26150011 - 48431 Rheine

Die Immobilie





Objektnummer: 26150011 - 48431 Rheine

Die Immobilie





Objektnummer: 26150011 - 48431 Rheine

Die Immobilie





Objektnummer: 26150011 - 48431 Rheine

Die Immobilie





Objektnummer: 26150011 - 48431 Rheine

Die Immobilie





Objektnummer: 26150011 - 48431 Rheine

Ein erster Eindruck

Dieses charmante Reihenendhaus aus dem Jahr 1912 befindet sich in bevorzugter und gewachsener Wohnlage von Rheine und bietet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Die Immobilie überzeugt durch ihren klassischen Altbaucharakter, eine praktische Raumaufteilung sowie viel Potenzial für Eigennutzer, Mehrgenerationenwohnen oder Kapitalanleger. Der sanierungsbedürftige Zustand eröffnet dabei die Möglichkeit, die Immobilie nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren und individuellen Wohnraum zu schaffen.

Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 105 m² und verteilt sich auf zwei Wohneinheiten im Erd- und Dachgeschoss. Zusätzlich steht eine Nutzfläche von insgesamt ca. 70 m² zur Verfügung, die vielseitig genutzt werden kann.

Die Wohneinheit im Erdgeschoss verfügt über ca. 55 m² Wohnfläche und umfasst zwei Zimmer. Bereits beim Betreten des Hauses gelangen Sie über den Eingangsbereich und das Treppenhaus in die Erdgeschosswohnung. Geradeaus eröffnet sich das Wohnzimmer mit einem gemütlichen Erker und angenehmem Lichteinfall. Angrenzend befindet sich das großzügige Schlafzimmer, welches vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten bietet. Von der Diele aus befindet sich auf der rechten Seite die Küche mit ausreichend Platz für eine gemütliche Essecke. Direkt daneben liegt das Badezimmer, welches mit einer Dusche ausgestattet ist. Die Wohnung überzeugt durch ihre funktionale Aufteilung, kurze Wege und eine angenehme Wohnatmosphäre.

Über das Treppenhaus gelangen Sie in die Dachgeschosswohnung mit ca. 50 m² Wohnfläche, die ebenfalls über zwei Zimmer verfügt. Hier empfängt Sie zunächst die Diele, von der aus alle Räume erreichbar sind. Auf der linken Seite befindet sich das Schlafzimmer mit angrenzendem Wohnzimmer. Rechtsseitig liegen die Küche sowie das Badezimmer. Durch das Krüppelwalmdach mit Gaube sind in der Wohnung kaum Dachschrägen vorhanden, wodurch die Räume optimal nutzbar sind und ein angenehmes Wohngefühl entsteht.
Die Wohnung eignet sich ideal als separate Wohneinheit oder zur Vermietung. Zudem wäre jedoch auch eine Nutzung als Einfamilienhaus möglich.

Das Kellergeschoss bietet zahlreiche praktische Nutzflächen. Hier stehen mehrere Kellerräume, ein Hauswirtschaftsraum, ein Abstellraum sowie weitere Vorräume zur Verfügung und schaffen zusätzlichen Stauraum sowie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.
Für die Erdgeschosswohnung lässt sich der ca. 40 m² große eingezäunte Innenhof in eine sonnige Terrasse umwandeln.
Beheizt werden die Wohneinheiten jeweils über eine eigene Gastherme. Eine der Heizungen stammt aus dem Jahr 1993, die zweite aus dem Jahr 2004. Zudem wurden

bereits das Dach sowie die Fassade saniert und die Fenster ausgetauscht.

Durch die gewachsene Umgebung und die gute Anbindung bietet dieses Reihenendhaus eine interessante Gelegenheit für Käufer mit Ideen und dem Wunsch, ein charaktervolles Haus mit Entwicklungspotenzial langfristig aufzuwerten.

Objektnummer: 26150011 - 48431 Rheine

Ausstattung und Details

Gebäudeausstattung:
- Krüppelwalmdach
- Tondachziegel
- massive Bauweise
- Faserzementfassade
- zweischaliges Mauerwerk
- Holzbalkendecke mit Füllung
- vollunterkellert

Sanitär-/ Elektro- und Heizungstechnik:
- Tageslichtbad mit Dusche, vollverfliest (EG)
- Tageslichtbad mit Dusche, halbhoch gefliest, teilweise tapeziert (DG)
- Glasfaseranschluss
- Kabelanschluss
- Gas-Therme Bj. 1993 (EG)
- Gas-Therme Bj. 2004 (DG)
- Plattenheizkörper

Fenster, Türen und Innenausstattung:
- Kunststofffenster mit Doppelverglasung
- Manuelle Rollläden
- Haustür aus Holz und Glas
- Stahlzagen, leicht Türen
- Bodenbeläge: Fliesen, Vinyl, Teppich

Gartenanlage:
- Terrasse
- Keller-Außenzugang

Objektnummer: 26150011 - 48431 Rheine

Alles zum Standort

Rheine überzeugt als familienfreundliche Kleinstadt in Nordrhein-Westfalen mit einer stabilen wirtschaftlichen Basis, moderaten Immobilienpreisen und einem ausgewogenen Wachstumspotenzial. Die Stadt vereint eine hohe Lebensqualität mit einer verlässlichen Infrastruktur und bietet damit eine attraktive Alternative zu größeren, hektischeren Ballungsräumen.

Die unmittelbare Umgebung besticht durch die gelungene Verbindung von urbanem Komfort und naturnaher Erholung. Familien finden hier ideale Voraussetzungen für ein harmonisches und sicheres Zuhause. Zahlreiche Bildungseinrichtungen, darunter das traditionsreiche Gymnasium Dionysianum sowie Grund- und weiterführende Schulen, sind gut erreichbar und ermöglichen kurze, sichere Wege im Alltag. Ergänzt wird das Angebot durch Kindergärten und weitere Bildungsangebote, die den Familienalltag spürbar erleichtern.

Auch im Bereich Gesundheit und Versorgung ist Rheine gut aufgestellt: Arztpraxen, Apotheken und das Mathias-Spital als zentrales Klinikum sind in kurzer Zeit erreichbar. Für den täglichen Bedarf stehen Supermärkte, Bäckereien und weitere Geschäfte in der näheren Umgebung zur Verfügung. Freizeitmöglichkeiten bieten nahegelegene Parks und Sportanlagen, die Raum für Erholung, Bewegung und gemeinsame Aktivitäten schaffen.

Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit nahegelegenen Bushaltestellen und dem Bahnhof Rheine sorgt zudem für flexible Mobilität. Insgesamt bietet Rheine ein sicheres, ausgewogenes Umfeld, in dem Familien komfortabel leben, ihren Alltag effizient gestalten und ihre Zukunft langfristig planen können.

Objektnummer: 26150011 - 48431 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: 26150011 - 48431 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