Rheine

Zweifamilienhaus der Extraklasse!

Objektnummer: 26150021



KAUFPREIS: 750.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 228.3 m^2 • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 614 m^2

Objektnummer: 26150021 - 48429 Rheine

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

Objektnummer: 26150021 - 48429 Rheine

Auf einen Blick

Objektnummer	26150021
Wohnfläche	ca. 228.3 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	8
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	2008
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	750.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26150021 - 48429 Rheine

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	103.72 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	17.06.2036	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2008

Objektnummer: 26150021 - 48429 Rheine

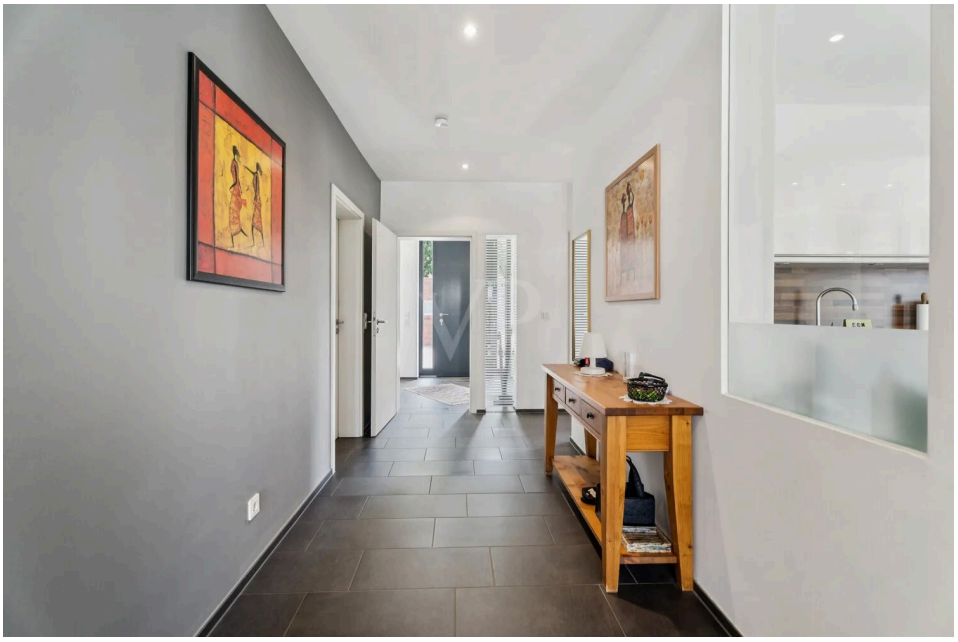
Die Immobilie





Objektnummer: 26150021 - 48429 Rheine

Die Immobilie





Objektnummer: 26150021 - 48429 Rheine

Die Immobilie

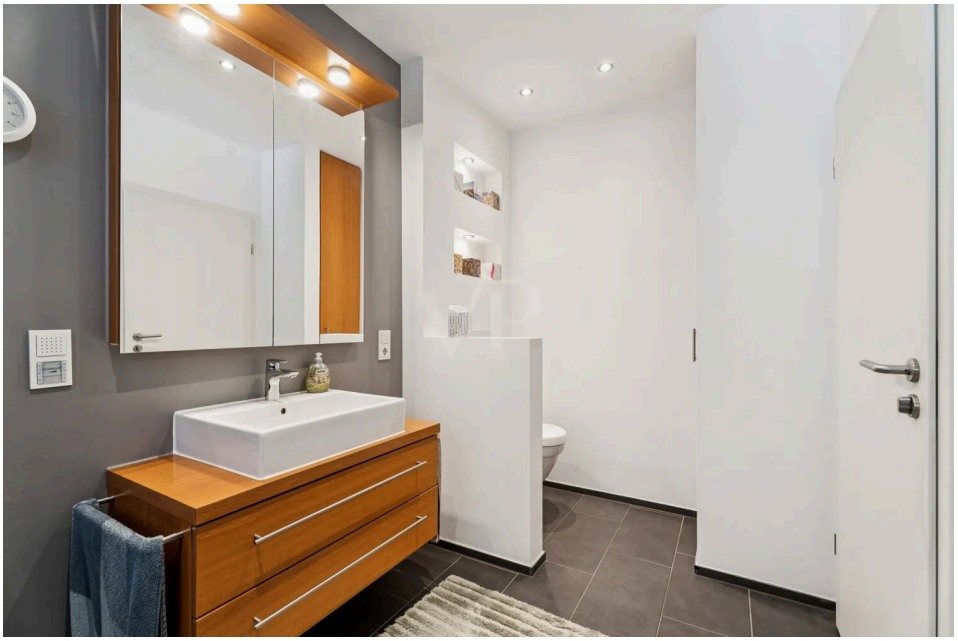




Objektnummer: 26150021 - 48429 Rheine

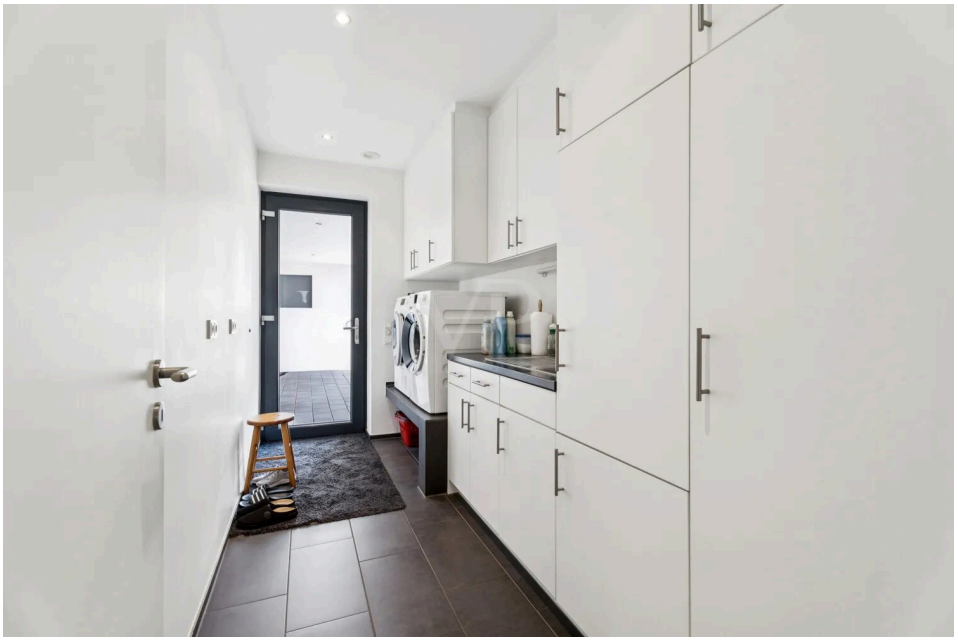
Die Immobilie





Objektnummer: 26150021 - 48429 Rheine

Die Immobilie





Objektnummer: 26150021 - 48429 Rheine

Die Immobilie





Objektnummer: 26150021 - 48429 Rheine

Die Immobilie





Objektnummer: 26150021 - 48429 Rheine

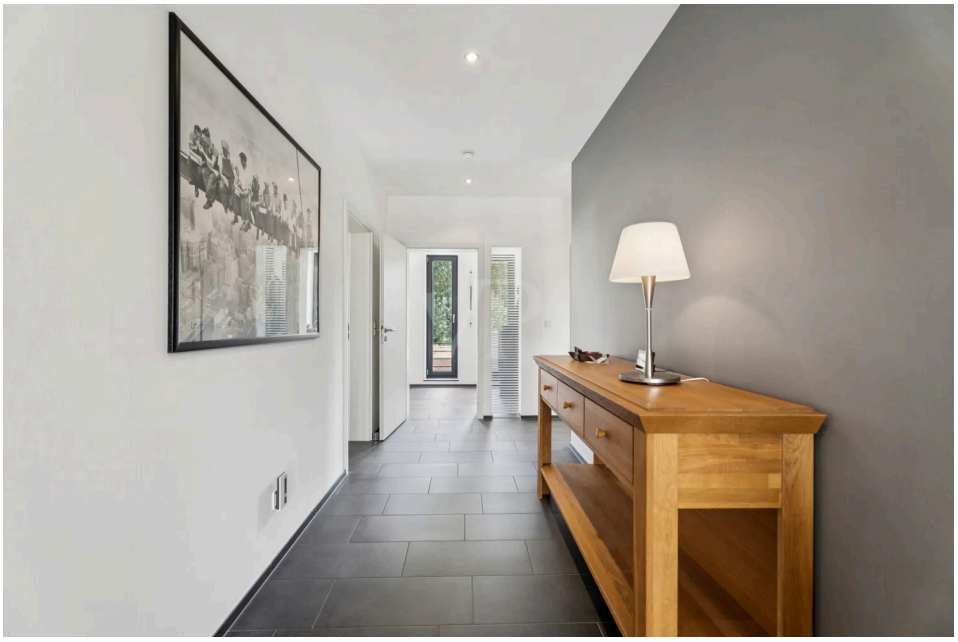
Die Immobilie





Objektnummer: 26150021 - 48429 Rheine

Die Immobilie





Objektnummer: 26150021 - 48429 Rheine

Ein erster Eindruck

Dieses außergewöhnliche Zweifamilienhaus vereint moderne Architektur, hochwertige Bauausführung und ein durchdachtes Wohnkonzept. Das massiv errichtete Gebäude überzeugt mit einer zeitlosen und energieeffizienten Bauweise. Die hochwertige Porotherm-Putzfassade unterstreicht den exklusiven Charakter der Immobilie und sorgt in Verbindung mit modernster Haustechnik für ein angenehmes Wohnklima.

Die beiden großzügig geschnittenen Wohneinheiten bieten Wohnkomfort auf höchstem Niveau. Die Erdgeschosswohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 111 m², während die Obergeschosswohnung mit ca. 118 m² ebenfalls großzügige Raumverhältnisse bietet. Beide Wohnungen zeichnen sich durch eine durchdachte Grundrissgestaltung, lichtdurchflutete Räume und eine hochwertige Ausstattung aus, die höchsten Ansprüchen gerecht wird.

Neben den großzügigen Hauptschlafzimmern verfügt jede Wohneinheit über ein weiteres vielseitig nutzbares Zimmer, das sich ideal als Schlaf-, Gäste- oder Arbeitszimmer eignet. Dadurch bieten beide Wohnungen zusätzliche Flexibilität für Familien, Homeoffice oder Besuch. Ergänzt wird das Raumangebot jeweils durch einen großzügig bemessenen Hauswirtschaftsraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner, der praktischen Stauraum und komfortable Abläufe im Alltag ermöglicht.

Für ein angenehmes Raumklima sorgen eine moderne Gas-Brennwerttherme, eine Fußbodenheizung im gesamten Haus sowie eine zentrale Be- und Entlüftungsanlage. Glasfaseranschluss und SAT-Anlage gewährleisten eine optimale digitale Infrastruktur.

Die stilvollen Badezimmer wurden in beiden Wohneinheiten identisch und in gehobener Ausstattungsqualität ausgeführt. Sie verfügen über bodengleiche Duschen, komfortable Badewannen, moderne Waschtische sowie WCs und bieten eine elegante Wohlfühlatmosphäre. Ergänzt werden die Wohnungen jeweils durch ein separates Gäste-WC. Die großzügigen Hauptschlafzimmer im Erd- und Obergeschoss verfügen jeweils über ein integriertes Ankleidezimmer und schaffen damit zusätzlichen Wohnkomfort.

Große Kunststofffenster mit hochwertiger Doppelverglasung sorgen für helle Räume und ausgezeichnete Energieeffizienz. Elektrische Raffstores an sämtlichen Fenstern bieten optimalen Sonnen- und Sichtschutz. Zahlreiche Deckenspots setzen stilvolle Lichtakzente und unterstreichen die hochwertige Ausstattung. Besonders hervorzuheben sind die beleuchteten Wandnischen in den Wohnbereichen und Fluren, die dem Haus eine exklusive Atmosphäre verleihen.

Die hochwertigen Einbauküchen fügen sich harmonisch in das moderne Wohnkonzept

ein und bieten beste Voraussetzungen für anspruchsvolles Kochen und Genießen. Sowohl die Erdgeschoss- als auch die Obergeschosswohnung verfügen über elektrische Markisen, die auf den großzügigen Außenflächen angenehmen Schatten spenden.

Auch im Außenbereich setzt diese Immobilie Maßstäbe. Mehrere großzügige Terrassen laden zum Entspannen und Verweilen ein. Der liebevoll gestaltete Garten wurde hochwertig und zugleich pflegeleicht angelegt. Stilvolle Beleuchtungselemente und ein attraktives Wasserspiel schaffen eine besondere Atmosphäre und machen den Außenbereich zu einer echten Wohlfühloase.

Abgerundet wird das Angebot durch einen massiv errichteten Doppelcarport mit direktem Zugang zum Hauswirtschaftsraum. Zwei praktische Geräteräume bieten zusätzlichen Stauraum. Eine Wallbox im Carport ermöglicht komfortables Laden von Elektrofahrzeugen.

Diese außergewöhnliche Immobilie vereint energieeffizientes Wohnen, hochwertige Ausstattung und erstklassigen Wohnkomfort in perfekter Weise und bietet ideale Voraussetzungen sowohl für Eigennutzer als auch für Mehrgenerationenwohnen oder eine attraktive Kapitalanlage. Hier erwartet Sie ein Zuhause, das in Qualität, Ausstattung und Wohngefühl kaum Wünsche offenlässt.

Objektnummer: 26150021 - 48429 Rheine

Ausstattung und Details

Gebäudeausstattung:
- Massives, zweischaliges Mauerwerk
- Fassade mit Porotherm Putz
- Dämmung im Passivhausstandard
- Walmdachdachkonstruktion
- Massive Stahlbetondecken
- Rinnen und Fallrohre aus lackiertem Zinkblech
- Stahlbetontreppe in das OG

Sanitär-/ Elektro- und Heizungstechnik:
- Gas-Brennwerttherme als Zentralheizungssystem
- Fußbodenheizung im gesamten Wohnhaus
- Be-und Entlüftungsanlage von Zehnder
- Elektrotechnik und Schaltschrank aus dem Baujahr
- Kabel/Glasfaseranschluss vorhanden
- SAT-Antenne
- 2 Badezimmer in gehobener Qualität
- EG: Bodengleiche Dusche, Badewanne, Waschtisch, WC
- DG: Bodengleiche Dusche, Badewanne, Waschtisch, WC
- Leitungssysteme aus dem Baujahr

Fenster, Türen und Innenausstattung:
- Kunststofffenster mit Doppelverglasung
- elektr. Raffstores im EG und OG
- elektr. Markisen im EG und OG
- Melaminbeschichtet und weiß lackierte Innentüren und Glastüren
- Bodenbeläge: Echtholzparkett, Fliesen
- alle Wände mit Feinputz versehen
- Deckenspots
- beleuchtete Wandnischen im Wohnbereich und im Flur
- hochwertige Einbauküche im EG mit E-Geräten von Siemens
- moderne Einbauküche im OG

Garage und Gartenanlage:
- Doppelcarport in massiver Bauweise
- Zugang vom Carport in den HWR
- Wallbox im Carport
- Zwei Geräteräume in massiver Bauweise
- Starkstromanschluss im Gerätehaus
- Wasserzähler für Gartenbewässerung
- großzügige Terrassen
- seitlicher Zugang in den Garten
- hochwertig angelegter Garten mit Gartenbeleuchtung und Wasserspiel

Objektnummer: 26150021 - 48429 Rheine

Alles zum Standort

Rheine präsentiert sich als lebenswerte Mittelstadt im Herzen des Kreises Steinfurt und überzeugt mit einer familienfreundlichen Atmosphäre, einer guten Infrastruktur und hoher Wohnqualität. Die Stadt bietet Familien eine sichere und angenehme Umgebung mit einem vielfältigen Bildungs- und Freizeitangebot sowie kurzen Wegen im Alltag. Dank der guten Anbindung an Bahn und Straße profitieren auch Pendler von einer hohen Mobilität und einem komfortablen Alltag.

Besonders Familien finden in Rheine ideale Bedingungen zum Leben und Wohlfühlen. Zahlreiche Grünflächen, Parks und Spielplätze schaffen Raum für Erholung und gemeinsame Aktivitäten im Freien. Der nahegelegene Stadtpark lädt zu Spaziergängen und entspannten Stunden mit Kindern ein, während Sportanlagen und Freizeitmöglichkeiten die aktive Freizeitgestaltung fördern. Spielplätze wie das Timmermannufer oder der Matschplatz bieten zusätzlich sichere und abwechslungsreiche Möglichkeiten zum Spielen und Entdecken.

Auch das Bildungsangebot macht Rheine besonders attraktiv: Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen wie die Euregio Gesamtschule und das Kopernikus-Gymnasium sind schnell erreichbar und ermöglichen familienfreundliche kurze Wege. Ergänzt wird dies durch eine sehr gute medizinische Versorgung mit Kinder- und Jugendärzten, Zahnärzten, Apotheken und dem nahegelegenen Jakobi-Krankenhaus.

Die Kombination aus Sicherheit, naturnaher Umgebung, moderner Infrastruktur und einem starken Gemeinschaftsgefühl macht Rheine zu einem idealen Wohnort für Familien, die Wert auf Lebensqualität, Geborgenheit und eine ausgewogene Work-Life-Balance legen.

Objektnummer: 26150021 - 48429 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: 26150021 - 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