Rheine-Mesum – Rheine

Moderne 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit Balkon, Aufzug und KfW-55-Standard

Objektnummer: 26150031



KAUFPREIS: 265.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 68.46 m² • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 944 m²

Objektnummer: 26150031 - 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: 26150031 - 48432 Rheine-Mesum – Rheine

Auf einen Blick

Objektnummer	26150031
Wohnfläche	ca. 68.46 m²
Etage	3
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2017
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	265.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26150031 - 48432 Rheine-Mesum – Rheine

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Erdwärme
Energieausweis gültig bis	17.08.2027
Befeuerung	Erdwärme

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

Objektnummer: 26150031 - 48432 Rheine-Mesum – Rheine

Die Immobilie





Objektnummer: 26150031 - 48432 Rheine-Mesum – Rheine

Die Immobilie





Objektnummer: 26150031 - 48432 Rheine-Mesum – Rheine

Die Immobilie





Objektnummer: 26150031 - 48432 Rheine-Mesum – Rheine

Die Immobilie





Objektnummer: 26150031 - 48432 Rheine-Mesum – Rheine

Die Immobilie





Objektnummer: 26150031 - 48432 Rheine-Mesum – Rheine

Die Immobilie





Objektnummer: 26150031 - 48432 Rheine-Mesum – Rheine

Die Immobilie



Objektnummer: 26150031 - 48432 Rheine-Mesum – Rheine

Ein erster Eindruck

Modernes Wohnen mit Balkon als energieeffiziente 3-Zimmer-Eigentumswohnung in gepflegtem Wohnumfeld!

Ein Zuhause sollte zum Leben passen – mit Platz für persönliche Rückzugsorte, Raum für gemeinsame Momente und einer Ausstattung, die den Alltag angenehm gestaltet. Diese moderne 3-Zimmer-Eigentumswohnung vereint einen durchdachten Grundriss, einen Balkon und zeitgemäße Gebäudetechnik zu einem attraktiven Gesamtpaket.

Auf ca. 68,46 m² Wohnfläche bietet die Wohnung vielseitige Möglichkeiten für Singles, Paare und kleine Familien. Auch für Kapitalanleger ist sie aufgrund des modernen Gebäudestandards und der bestehenden Vermietung interessant.

Im Mittelpunkt steht der großzügige Wohn- und Essbereich, der durch große Fensterflächen mit viel Tageslicht versorgt wird. Der direkte Zugang zum Balkon schafft eine schöne Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Ob beim Frühstück an der frischen Luft, beim Lesen nach einem langen Tag oder bei einer entspannten Auszeit am Wochenende. Hier entsteht zusätzlicher Raum für die kleinen Momente des Alltags.

Zwei weitere Zimmer ergänzen den Wohnbereich und lassen sich flexibel gestalten. Sie bieten Platz für ein gemütliches Schlafzimmer, ein Kinder- oder Gästezimmer oder einen Arbeitsplatz für das Homeoffice. Damit passt sich die Wohnung unterschiedlichen Lebensphasen und individuellen Wohnbedürfnissen an. Das Badezimmer mit bodengleicher Dusche rundet das Raumangebot mit einer zeitgemäßen und alltagstauglichen Ausstattung ab.

Auch das Gebäude überzeugt durch seinen modernen Standard. Das im Jahr 2017 errichtete Mehrfamilienhaus wurde nach dem KfW-55-Standard gebaut. Eine Erdwärmepumpe, Fußbodenheizung, eine Be- und Entlüftungsanlage sowie dreifach verglaste Fenster bilden die technische Grundlage für einen zeitgemäßen Gebäudestandard und ein angenehmes Raumklima. Ein Personenaufzug erleichtert den Zugang zu den Wohnetagen. Mit lediglich sieben Wohneinheiten verfügt die Eigentümergemeinschaft zudem über eine überschaubare Größe.

Für Kapitalanleger bietet die Wohnung bereits bestehende Mieteinnahmen: Sie ist derzeit vermietet und erzielt eine monatliche Nettokaltmiete von 528,45 €. Dies entspricht jährlichen Nettokaltmieteinnahmen von 6.341,40 €. In Verbindung mit dem vergleichsweise jungen Baujahr, der funktionalen Raumaufteilung und der modernen Gebäudetechnik ergeben sich interessante Ausgangspunkte für eine langfristige Investitionsentscheidung.

Ob als Kapitalanlage mit laufenden Mieteinnahmen oder perspektivisch als zukünftiges Zuhause. Diese Eigentumswohnung verbindet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Bitte beachten Sie, dass die Wohnung aktuell vermietet ist und eine spätere Eigennutzung von den mietvertraglichen und gesetzlichen Voraussetzungen abhängt.

Gerne präsentieren wir Ihnen diese Eigentumswohnung persönlich und geben Ihnen einen umfassenden Einblick in die Immobilie sowie die bestehende Vermietung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 26150031 - 48432 Rheine-Mesum – Rheine

Ausstattung und Details

Wohnungsausstattung:
- Eigentumswohnung mit ca. 68,46 m² Wohnfläche
- Balkon mit angenehmer Aufenthaltsqualität
- Gut durchdachte Grundrissgestaltung
- Heller Wohn- und Essbereich
- Drei Zimmer mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- Kunststofffenster mit Dreifachverglasung
- Elektrische Rollläden
- Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung
- Bodentiefe Fensterelemente für ein freundliches Wohnambiente
- Zeitgemäß ausgestattetes Badezimmer
- Praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung
- Glasfaseranschluss vorhanden
- Separater Kellerraum
- Fahrradraum zur gemeinschaftlichen Nutzung
- PKW-Stellplatz
- 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

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: 26150031 - 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: 26150031 - 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: 26150031 - 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