Rheine

Bezugsfreie 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit über 30 m² Terrasse und neuwertiger Küche in Rheine

Objektnummer: 26150044



KAUFPREIS: 198.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 64.69 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26150044 - 48431 Rheine

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

Objektnummer: 26150044 - 48431 Rheine

Auf einen Blick

Objektnummer	26150044
Wohnfläche	ca. 64.69 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1995
Stellplatz	1 x Andere

Kaufpreis	198.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

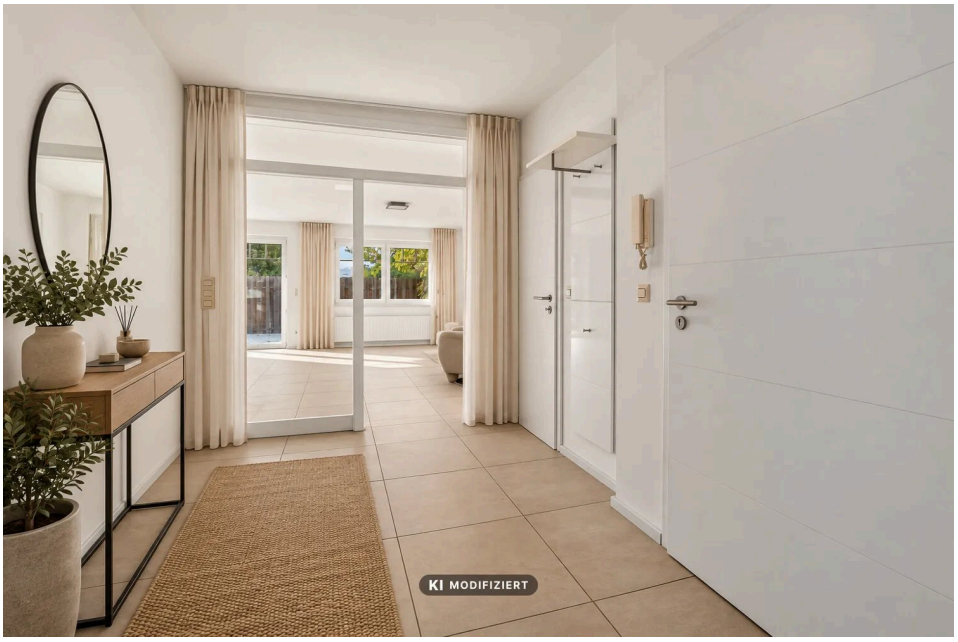
Objektnummer: 26150044 - 48431 Rheine

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	142.5 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	15.08.2032	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1994

Objektnummer: 26150044 - 48431 Rheine

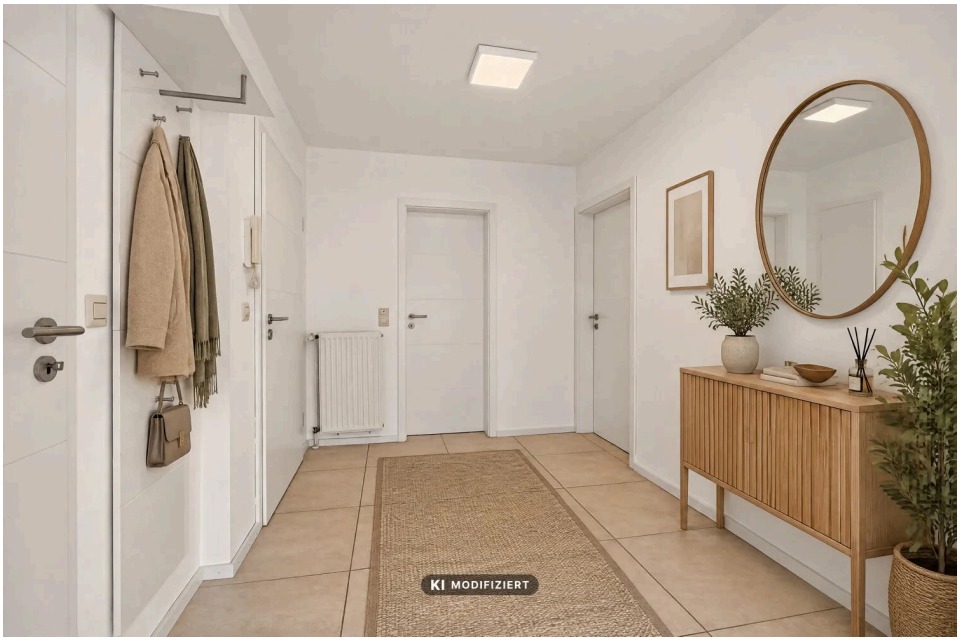
Die Immobilie





Objektnummer: 26150044 - 48431 Rheine

Die Immobilie





Objektnummer: 26150044 - 48431 Rheine

Die Immobilie





Objektnummer: 26150044 - 48431 Rheine

Die Immobilie





Objektnummer: 26150044 - 48431 Rheine

Die Immobilie





Objektnummer: 26150044 - 48431 Rheine

Die Immobilie





Objektnummer: 26150044 - 48431 Rheine

Die Immobilie





Objektnummer: 26150044 - 48431 Rheine

Die Immobilie





Objektnummer: 26150044 - 48431 Rheine

Die Immobilie





Objektnummer: 26150044 - 48431 Rheine

Die Immobilie





Objektnummer: 26150044 - 48431 Rheine

Die Immobilie





Objektnummer: 26150044 - 48431 Rheine

Die Immobilie



Objektnummer: 26150044 - 48431 Rheine

Ein erster Eindruck

Wohnen auf einer Ebene, in einer erstklassigen Lage von Rheine, ein offener Wohnbereich und eine Terrasse mit über 30 m² Fläche: Diese gepflegte 2-Zimmer-Eigentumswohnung verbindet eine wohnliche Atmosphäre mit einem großzügigen Außenbereich und praktischen Ausstattungsmerkmalen. Besonders reizvoll ist die Verbindung aus einer ruhigen, gewachsenen Wohnlage im Bereich der Hünenborg und der hervorragenden Erreichbarkeit wichtiger Einrichtungen des täglichen Lebens. Sie bietet Singles und Paaren ein Zuhause mit Platz zum Entspannen, Genießen und individuellen Gestalten.

Auf ca. 65 m² Wohnfläche überzeugt die Erdgeschosswohnung mit einer durchdachten Raumaufteilung und einem offenen Wohn- und Essbereich, der gemeinsam mit der integrierten Küche den Mittelpunkt des Wohnens bildet. Die großzügigen Fliesen und der Parkettboden im Schlafzimmer verleihen den Räumen einen wohnlichen Charakter, während die großzügigen Sprossenfenster für angenehme Lichtverhältnisse sorgen. Die offene Gestaltung schafft fließende Übergänge zwischen Kochen, Essen und Wohnen und bietet ideale Voraussetzungen für einen entspannten Alltag und gesellige Abende.

Das besondere Highlight ist die über 30 m² große Terrasse, die direkt vom Wohnbereich aus zugänglich ist. Sie bietet reichlich Platz für eine gemütliche Sitzgruppe, einen Essbereich im Freien oder eine individuelle Begrünung. So lässt sich der Wohnraum in den wärmeren Monaten nach draußen erweitern – für ein Frühstück an der frischen Luft, entspannte Lesestunden oder gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden. Gerade die Verbindung aus offenem Wohnbereich und großzügiger Terrasse verleiht dieser Wohnung einen besonderen Reiz.

Das Schlafzimmer bildet einen angenehmen Rückzugsort. Das Badezimmer wurde 2016 vollständig erneuert und mit einer Fußbodenheizung, modernen Sanitärobjekten und zeitgemäßen Fliesen ausgestattet. Gleichzeitig wurden im Zuge der Badsanierung auch sämtliche Bodenbeläge ausgetauscht. Im Jahr 2020 wurde die gesamte Terrasse saniert und die Türen sind im Jahr 2021 vollständig ersetzt worden, was zum sehr gepflegten Gesamteindruck der Innenräume beiträgt.

Zusätzlichen Komfort bieten ein voll nutzbarer Kellerraum. Ein Glasfaseranschluss schafft zudem gute Voraussetzungen für schnelles Internet und das Arbeiten von zu Hause.

Die Wohnung befindet sich in einem massiv gebauten Mehrfamilienhaus mit lediglich vier Wohneinheiten. Die gepflegte Klinkerfassade und das klassische Satteldach prägen das Erscheinungsbild des Gebäudes. Die Zentralheizung stammt aus dem Jahr

2002; die Kunststofffenster mit Doppelverglasung wurden bereits zur Bauzeit eingebaut. Diese Angaben sind bei der Beurteilung des energetischen Zustands und möglicher künftiger Investitionen zu berücksichtigen. Für eine fundierte Einschätzung sind insbesondere die Angaben des Energieausweises sowie der aktuelle Zustand der Heizungsanlage und der Fenster maßgeblich.

Auch die Lage überzeugt durch ihre ausgeprägte Alltagstauglichkeit: Einkaufsmöglichkeiten, Kindertagesstätten, Schulen, medizinische Versorgung und Bushaltestellen sind bequem zu Fuß erreichbar. So verbindet der Standort ein angenehmes Wohnumfeld mit kurzen Wegen und einer guten Anbindung innerhalb Rheines. Ein Vorteil sowohl für Eigennutzer, als auch mit Blick auf die langfristige Attraktivität der Wohnlage.

Ein weiterer Vorteil ist die kurzfristige Bezugsfreiheit: Die Wohnung wird unvermietet übergeben und ermöglicht es Ihnen, Ihre eigenen Wohnpläne ohne bestehendes Mietverhältnis umzusetzen.

Wenn Sie eine gepflegte Erdgeschosswohnung mit offenem Wohnbereich, modernisiertem Badezimmer und außergewöhnlich großzügiger Terrasse suchen, lohnt sich ein persönlicher Eindruck. Gerne präsentieren wir Ihnen die Wohnung bei einer Besichtigung und beantworten Ihre Fragen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 26150044 - 48431 Rheine

Ausstattung und Details

Wohnungsausstattung:
- Eigentumswohnung im Erdgeschoss, links
- Wohnfläche mit ca. 65 m²
- 2 Zimmer, davon 1 Schlafzimmer
- Fußbodenheizung im Badezimmer, ansonsten Flachheizkörper
- Neuwertige Einbauküche vorhanden
- Gepflegter Gesamtzustand
- Vollständig nutzbarer individueller Kellerraum
- Gemeinschafts- und Hauswirtschaftskellerraum vorhanden
- Sprechanlage vorhanden
- Glasfaseranschluss vorhanden
- Kabelanschluss nicht vorhanden

Fenster, Türen und Innenausstattung:
- Kunststofffenster mit Doppelverglasung
- Sprossenfenster und teilweise bodentiefe Fensterelemente
- Fenster, Baujahr 1995
- Bodenbeläge: Parkettboden im Schlafzimmer, ansonsten Fliesen
- Innenausstattung in gepflegtem Zustand

Außenbereich:
- Terrasse mit einer Fläche von über 30 m²
- kein eigener Stellplatz vorhanden
- Parken an der öffentlichen Straße problemlos möglich

Gebäudeausstattung:
- Massiv gebautes Mehrfamilienhaus
- Eigentumsgemeinschaft mit nur 4 Wohneinheiten
- Außenfassade: Verblender- und Klinkerfassade
- Satteldachkonstruktion mit Tondachziegeln
- Zentralheizungsanlage, Baujahr 2002
- Teilweise modernisierte Gebäudetechnik

Weitere Objektmerkmale:
- Energieausweis vorhanden
- Hausverwaltung vorhanden
- Verfügbarkeit: kurzfristig bzw. sofort
- Wohnung nicht vermietet

Objektnummer: 26150044 - 48431 Rheine

Alles zum Standort

Exponierte Wohnlage mit hoher Standortqualität und nachhaltigem Nachfragepotenzial!

Rheine präsentiert sich als etablierter Wohn- und Wirtschaftsstandort mit solider Marktstruktur, guter regionaler Anbindung und einer breit aufgestellten Nachfragebasis. Familien, Pendler sowie Beschäftigte aus Gesundheitswesen, Verwaltung, Industrie und Dienstleistung bilden ein vielfältiges Mieterspektrum. Für Investoren entsteht daraus ein attraktives Umfeld, in dem sich vergleichsweise moderate Einstiegspreise mit einer kontinuierlichen Nachfrage nach gut gelegenen Wohnimmobilien verbinden.

Die besondere Qualität des Wohnungsstandorts liegt in der Verbindung aus naturnahem Wohnen, urbaner Erreichbarkeit und einer hervorragend ausgebauten Infrastruktur. Die Lage im Bereich der Hünenborg verbindet ein gewachsenes Wohnumfeld mit kurzen Wegen zu wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens. Gleichzeitig verleihen die Nähe zum namensgebenden Naherholungsbereich und die gute Einbindung in das städtische Umfeld dem Standort einen eigenständigen Charakter. Diese Kombination spricht unterschiedliche Zielgruppen an und stärkt die langfristige Attraktivität der Wohnlage.

Ein wesentlicher Standortvorteil ist die außergewöhnlich komfortable Nahversorgung. Die Kita Thieberg ist in etwa einer Gehminute erreichbar, die Michaelschule Städtische Gemeinschaftsgrundschule in rund drei Minuten. Ergänzt wird das Bildungsangebot durch weitere Schulen sowie Einrichtungen wie die Praxis Hochschule Rheine und die Volkshochschule Rheine. Auch die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist überzeugend: Die Bushaltestelle Schwedenstraße liegt nur etwa zwei Gehminuten entfernt, weitere Haltestellen sind in drei bis vier Minuten erreichbar. Der Bahnhof Rheine ist in rund 14 Gehminuten zugänglich und ermöglicht eine weiterführende regionale Anbindung.

Besonders hervorzuheben ist zudem die Nähe zur medizinischen Versorgung. Das Mathias-Spital (Klinikum Rheine) ist in etwa sieben Gehminuten erreichbar. Zahlreiche Arzt- und Zahnarztpraxen sowie Apotheken im näheren Umfeld ergänzen das Angebot und unterstreichen die hohe Alltagstauglichkeit der Lage. Für den täglichen Einkauf stehen mit Spar Express in etwa drei Gehminuten sowie K + K, Aldi und EDEKA in rund zehn bis zwölf Gehminuten verschiedene Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung.

Über die funktionalen Standortvorteile hinaus bietet das Umfeld mit der Hünenborg, nahegelegenen Spielplätzen, Sportflächen und gastronomischen Angeboten zusätzliche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Erholung. Gerade diese Mischung aus kurzen Alltagswegen, medizinischer Versorgung, Bildungsangeboten, Nahverkehr

und wohnungsnahen Freizeitmöglichkeiten macht den Standort für Familien, Berufstätige, ältere Menschen und weitere Mietergruppen gleichermaßen interessant.

Für Kapitalanleger ergibt sich daraus ein überzeugendes Gesamtprofil: Die Lage verbindet eine ausgeprägte infrastrukturelle Qualität mit einem wohnorientierten Umfeld und einer breiten potenziellen Mieterschaft. Die gute Erreichbarkeit zentraler Einrichtungen, die Nähe zu bedeutenden Versorgungsangeboten und der zusätzliche Freizeitwert schaffen günstige Voraussetzungen für eine nachhaltige Vermietbarkeit. Insbesondere gepflegte, zeitgemäße und energieeffiziente Wohnimmobilien können von dieser Kombination profitieren. Damit positioniert sich der Standort als attraktive Investitionslage, deren Stärken nicht allein in der regionalen Marktstruktur Rheines, sondern vor allem in der konkreten Qualität des unmittelbaren Wohnumfelds liegen.

Objektnummer: 26150044 - 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: 26150044 - 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