Rheine

Zweifamilienhaus mit vielen Möglichkeiten – Platz für Ihre Wohnideen!

Objektnummer: 26150048



KAUFPREIS: 385.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 194 m² • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 248 m²

Objektnummer: 26150048 - 48429 Rheine

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

Objektnummer: 26150048 - 48429 Rheine

Auf einen Blick

Objektnummer	26150048
Wohnfläche	ca. 194 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	9
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Baujahr	1925
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	385.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 1,79 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2017
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 20 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26150048 - 48429 Rheine

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	06.11.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	108.4 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1925

Objektnummer: 26150048 - 48429 Rheine

Die Immobilie





Objektnummer: 26150048 - 48429 Rheine

Die Immobilie





Objektnummer: 26150048 - 48429 Rheine

Die Immobilie





Objektnummer: 26150048 - 48429 Rheine

Die Immobilie





Objektnummer: 26150048 - 48429 Rheine

Die Immobilie





Objektnummer: 26150048 - 48429 Rheine

Die Immobilie





Objektnummer: 26150048 - 48429 Rheine

Die Immobilie





Objektnummer: 26150048 - 48429 Rheine

Die Immobilie





Objektnummer: 26150048 - 48429 Rheine

Die Immobilie





Objektnummer: 26150048 - 48429 Rheine

Ein erster Eindruck

Dieses Zweifamilienhaus wurde 1925 errichtet, durch Anbauten in den Jahren 2003 und 2017 erweitert und bietet heute mit ca. 194 m² Wohnfläche und einem Grundstück von ca. 248 m² jede Menge Platz für unterschiedliche Wohnideen. Insgesamt stehen Ihnen acht Zimmer, sechs Schlafzimmer und drei Badezimmer zur Verfügung. Durch die Aufteilung in zwei separate Wohneinheiten ergeben sich vielfältige Möglichkeiten: Ob für Familien, das Zusammenleben mehrerer Generationen oder die Kombination aus Eigennutzung und Vermietung – hier lässt es sich verwirklichen. Beide Wohnungen sind derzeit frei und können direkt nach den eigenen Vorstellungen genutzt werden.

Die erste Wohneinheit befindet sich im Erdgeschoss. Hier erwartet Sie ein Wohnbereich mit separatem Esszimmer und angrenzender Küche. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Gästezimmer oder Arbeitszimmer eignet. Ein Badezimmer und ein separates WC stehen ebenfalls zur Verfügung. Besonders schön ist der Zugang zur Terrasse, von der aus Sie einen Blick in den Garten genießen können.

Die zweite Wohneinheit erstreckt sich über das Ober- und Dachgeschoss. Im Obergeschoss bilden das Wohnzimmer und der separate Essbereich den Mittelpunkt der Wohnung. Eine Küche, ein weiteres Zimmer, das sich beispielsweise als Gästezimmer nutzen lässt, sowie ein Badezimmer und ein separates WC ergänzen diese Etage. Ein besonderer Pluspunkt ist der überdachte Balkon, der zusätzlich auch über eine Außentreppe vom Garten aus erreichbar ist.

Im Dachgeschoss befinden sich die privaten Rückzugsräume der zweiten Wohneinheit. Neben zwei weiteren Zimmern, die sich beispielsweise als Kinderzimmer eignen, befindet sich hier das Elternschlafzimmer. Eine nachträglich eingezogene Wand schafft darin einen separaten Ankleidebereich, der über eine Schiebetür zugänglich ist. Ein weiteres Badezimmer steht auch auf dieser Etage zur Verfügung.

Auch der Außenbereich hat einiges zu bieten: Der Garten befindet sich hinter dem Haus und ist vollständig umzäunt. Für die kleinen Bewohner gibt es ein Holzspielhaus mit Sandkasten. Ein Gartenhaus bietet zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte und andere Utensilien. Auf dem Hof befindet sich ein Stellplatz für Ihr Fahrzeug sowie ein praktischer Unterstand.

Mit seiner großzügigen Wohnfläche und den zwei separaten Wohneinheiten bietet dieses Haus viel Platz und Flexibilität. Eine interessante Gelegenheit für alle, die ein Zuhause mit mehreren Nutzungsmöglichkeiten suchen.

Objektnummer: 26150048 - 48429 Rheine

Ausstattung und Details

Gebäudeausstattung:
- Massivbauweise
- Verblendfassade aus Klinker bzw. Ziegel
- Anthrazit Dachpfannen
- Massive Stahlbetonkellerdecken
- Neue Dacheindeckung in 2017
- Teilunterkellerung

Sanitär-, Elektro- und Heizungstechnik:
- Zentralheizung mit Gasbefeuerung, 2026 verbaut
- Drei Bäder, davon zwei mit Dusche und eines mit Badewanne
- Bad im Dachgeschoss von 2017
- Bad im Obergeschoss von 2013
- Bad im Erdgeschoss von 2003
- Zwei Gäste-WC's

Fenster, Türen und Innenausstattung:
- Kunststofffenster mit Doppelverglasung
- Modernisierung der Fenster in den Jahren 2013 und 2017
- Bodenbeläge: Fliesen und Laminat

Stellplätze und Gartenanlage:
- 1 freier Stellplatz auf dem Hof
- Garten vorhanden
- Einheit im OG verfügt über einen überdachten Balkon

Objektnummer: 26150048 - 48429 Rheine

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einem gewachsenen Wohngebiet von Rheine, das besonders durch seine gute Infrastruktur und die kurzen Wege im Alltag überzeugt. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Ärzte befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu Fuß erreichbar.

Gerade für Familien ist die Lage sehr praktisch: Der Kindergarten St. Ludgerus ist nur etwa 2 Gehminuten entfernt. Auch mehrere Schulen, darunter die Nelson-Mandela-Schule, die Bodelschwinghschule und die Fürstenbergschule, erreichen Sie in nur rund 3 Minuten zu Fuß. Supermärkte wie ALDI Nord, K+K und Nur Market liegen ebenfalls nur wenige Gehminuten entfernt. Ärzte und Apotheken befinden sich direkt im näheren Umfeld.

Auch für die Freizeit bietet die Umgebung einiges. Ein Spielplatz ist schnell erreicht, weitere Spiel- und Sportmöglichkeiten befinden sich in der Nähe. Der Walshagenpark lädt zu Spaziergängen und kleinen Auszeiten im Grünen ein und ist in etwa 8 Gehminuten erreichbar.

Die nächste Bushaltestelle liegt praktisch um die Ecke. Auch der Bahnhof Rheine ist gut erreichbar. Von Rheine aus bestehen zudem gute Verbindungen in Richtung Münster, Osnabrück und in die Niederlande.

Insgesamt bietet die Lage eine gute Mischung aus ruhigem Wohnen, kurzen Wegen und einer alltagstauglichen Infrastruktur. Besonders Familien profitieren davon, dass viele wichtige Anlaufstellen bequem zu Fuß erreichbar sind.

Objektnummer: 26150048 - 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: 26150048 - 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