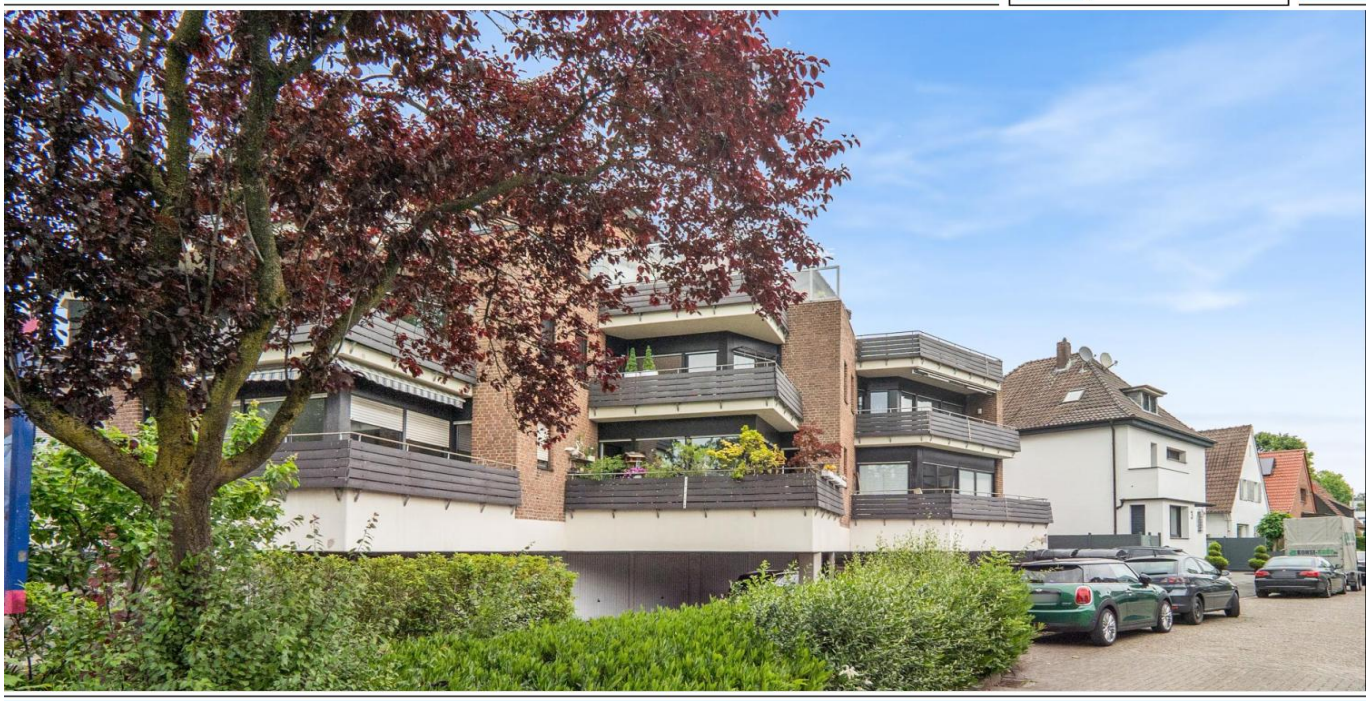
Rheine

Zentrumsnahe 2-Zimmerwohnung mit Eckbalkon

Objektnummer: 25150011



KAUFPREIS: 169.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 77 m² • **ZIMMER:** 2

Objektnummer: 25150011 - 48431 Rheine

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

Objektnummer: 25150011 - 48431 Rheine

Auf einen Blick

Objektnummer	25150011
Wohnfläche	ca. 77 m²
Etage	1
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1980
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	169.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Balkon

Objektnummer: 25150011 - 48431 Rheine

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	132.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	29.08.2028	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1981

Objektnummer: 25150011 - 48431 Rheine

Die Immobilie

Objektnummer: 25150011 - 48431 Rheine

Die Immobilie

Objektnummer: 25150011 - 48431 Rheine

Grundrisse

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25150011 - 48431 Rheine

Ein erster Eindruck

Diese sehr vorteilhaft geschnittene 2-Zimmerwohnung befindet sich in einer zentralen Lage und bietet Ihnen entspanntes Wohnen in einer gepflegten Umgebung. Der großzügige Balkon über Eck lädt zum Entspannen im Freien ein. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet, ideal für entspannte Momente nach einem langen Tag. Zusätzlich steht Ihnen ein Gäste-WC zur Verfügung, das den Komfort für Besucher erhöht.

Zur Wohnung gehört eine praktische Garage, die für sicheren und bequemen Parkraum sorgt, sowie ein Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet. Im Jahr 2021 wurden neue Dreifachverglasungen eingebaut, die für eine hervorragende Isolierung und Energieeffizienz sorgen. Der neu gestaltete Terrassenbelag lädt dazu ein, die Außenfläche optimal zu nutzen und den Sommer im Freien zu genießen.

Diese Wohnung vereint gute Ausstattung mit einer zentralen Lage und bietet somit ein ideales Zuhause für Singles, Paare oder kleine Familien.
Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme!

Objektnummer: 25150011 - 48431 Rheine

Ausstattung und Details

- ein Schlafzimmer
- Wohnzimmer mit bodentiefen Fenstern und Zugang zur Terrasse
- Küche im Wohnbereich integriert
- Badezimmer mit Badewanne
- Gäste WC
- 3-fach Verglasung von 2024
- Balkon mit neuem Belag
- Garage
- Kellerraum
- Bodenbelag: Fliesen und Laminat

Objektnummer: 25150011 - 48431 Rheine

Alles zum Standort

Die Stadt Rheine beheimatet etwa 80.000 Einwohner und gehört zu den wohnlichsten und größten Städten im gesamten Münsterland. Ob Spaziergänge an der Ems entlang, das reichhaltige Sport- und Freizeitangebot, die gut besuchten Events wie z. B. der Rheiner Kinderflohmarkt oder die bestechend hohe Vielfalt an Einkaufsmöglichkeiten. Es lohnt sich in Rheine seinen Lebensmittelpunkt festzusetzen. Die sehr gute Verkehrsanbindung sowohl im Schienen als auch dem normalen Autoverkehr bilden einen weiteren Grund für einen Ortswechsel in die schöne Emsstadt.

Die Immobilie befindet sich in unmittelbarer Nähe des Zentrums von Rheine. Diverse Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Kultureinrichtungen sowie Sportstätten sind fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen. Öffentliche Verkehrsmittel wie Bus und Bahn finden Sie in einem Umkreis von einem Kilometer.

Objektnummer: 25150011 - 48431 Rheine

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 29.8.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 132.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss
- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

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: 25150011 - 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