Rheine

Charmante Doppelhaushälfte in ruhiger Lage mit attraktivem Grundriss!

??????? ????????: 24150040

???? ??????: 295.000 EUR • ?????????: ca. 114 m² • ???????: 5 • ?????? ???: 363 m²

??????? ????????: 24150040 - 48429 Rheine

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 24150040 - 48429 Rheine

?? ??? ?????

??????? ????????	24150040
?????????	ca. 114 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	5
????????? ??? ????????	4
????????	1
???? ??????????	2005
????? ??????????	1 x ???????? ??? ??????????

???? ??????	295.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2005
??????? ??????????	??????
??????	???????, WC ??????????, ?????

??????? ????????: 24150040 - 48429 Rheine

?????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	11.02.2034
???? ?????????	?????

????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	98.50 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	C
???? ?????????? ??????? ?? ?? ????????? ?????????????	2005

??????? ????????: 24150040 - 48429 Rheine

?? ???????

??????? ????????: 24150040 - 48429 Rheine

?? ???????

??????? ????????: 24150040 - 48429 Rheine

?? ???????

??????? ????????: 24150040 - 48429 Rheine

?? ???????

??????? ????????: 24150040 - 48429 Rheine

?? ???????

??????? ????????: 24150040 - 48429 Rheine

?? ???????

??????? ????????: 24150040 - 48429 Rheine

??? ????? ????????

Willkommen in zentraler Lage von Rheine!
Hier, in einer ruhigen Sackgasse, befindet sich das ca. 363 m² große Grundstück, auf dem im Jahr 2005 diese Doppelhaushälfte errichtet wurde. Die rund 114 m² große Wohnfläche erstreckt sich über drei Etagen und bietet mit ihrem durchdachten Grundriss fünf Zimmer – ideal für die Bedürfnisse einer Familie.

Im Erdgeschoss verbindet der Flur alle Räumlichkeiten miteinander. Zur Linken liegt der Hauswirtschaftsraum, und auf der rechten Seite befindet sich das Gäste-WC. Die benachbarte Küche grenzt an das Wohnzimmer, das ein perfekter Ort für Entspannung und Geselligkeit ist. Der helle Raum verfügt über genügend Platz für eine zusätzliche Essecke und bietet direkten Zugang zur überdachten Terrasse und weiter in den eingezäunten Garten.
Praktisch ist der Abstellraum unter der Treppe, der den Platz optimal ausnutzt und weiteren Stauraum bietet.

Über die geflieste Betontreppe gelangen Sie ins Dachgeschoss. Hier befinden sich drei gut geschnittene Schlafzimmer, die vielfältig nutzbar sind. Zudem steht auf dieser Etage das Tageslichtbad mit Dusche und Wanne zur Verfügung.

Auch der bereits ausgebaute Spitzboden ist über die Betontreppe zu erreichen. Ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Büro, Gästezimmer oder Hobbyraum eignet, sowie der Heizungsraum sind hier zu finden.

Unter dem Carport kann ein Auto bequem geparkt werden, und der angrenzende Schuppen eignet sich als Abstellfläche, zum Beispiel für Fahrräder oder Gartengeräte.

Diese Doppelhaushälfte ist seit 10 Jahren zuverlässig vermietet und erzielt eine jährliche Nettokaltmiete von rund 9.720 €. Der Mieter übernimmt Nebenkosten in Höhe von ca. 160 € pro Monat.

Möchten Sie mehr über diese attraktive Doppelhaushälfte erfahren? Dann melden Sie sich gerne bei uns.

??????? ????????: 24150040 - 48429 Rheine

????????????? ??? ???????

Gebäudeausstattung:
- Massives, zweischaliges Kalksandsteinmauerwerk
- Fassade mit rotem Verblender versehen
- Massive Betondecken
- Satteldachkonstruktion mit glasierten Dachziegeln
- Rinnen und Fallrohre aus Kupfer
- Massive Betontreppe mit Fliesen und Stahlgeländer

Sanitär-/ Elektro- und Heizungstechnik:
- Tageslichtbad mit Dusche und Wanne, vollverfliest, Schräge verputzt (DG)
- Gäste-WC mit Fenster, vollverfliest (EG)
- Elektrotechnik und Schaltschrank Bj. 2005
- Gasbrennwertanlage als Zentralheizungssystem, Bj. 2005
- Plattenheizkörper profiliert

Fenster, Türen und Innenausstattung:
- Kunststofffenster mit Doppel- und Wärmeschutzverglasung, Bj. 2005
- Manuelle Rollläden
- Haustür aus Glas
- Bodenbeläge: Fliesen, Vinyl

Stellplätze und Gartenanlage:
- Carport
- Geräteschuppen
- Pflegeleichter, eingezäunter Hintergarten
- Terrasse überdacht und gepflastert

??????? ????????: 24150040 - 48429 Rheine

??? ??? ??? ?????????

Die Lage dieser Doppelhaushälfte bietet eine ideale Kombination aus ruhigem Wohnen und einer hervorragenden Anbindung an städtische Infrastruktur.
In unmittelbarer Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte und kleine Geschäfte für den täglichen Bedarf. Besonders hervorzuheben ist die Emsgalerie - das Einkaufszentrum in der Rheiner Innenstadt, das mit dem Fahrrad in nur 7 Minuten erreicht ist und eine Vielzahl an Geschäften, Boutiquen und Gastronomien vereint.

Auch die ärztliche Versorgung ist gut gesichert: Durch das Klinikum, den Hausarztpraxen sowie den Fachärzte und Apotheken, die nahegelegen sind und eine umfassende medizinische Betreuung bieten.
Familien profitieren von der Nähe zu Kindergärten, Grundschulen und weiterführenden Schulen, die entweder zu Fuß oder mit dem Fahrrad bequem erreichbar sind.
Für die Freizeitgestaltung bieten der Stadtpark und weitere Grünflächen in Rheine Möglichkeiten für Erholung und sportliche Aktivitäten, und lokale Vereine sowie kulturelle Einrichtungen sorgen für ein abwechslungsreiches Angebot. Zudem steht ein Kino und weitere Freizeitangebote zur Verfügung.

Der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut, sodass eine flexible Mobilität gegeben ist. Zahlreiche Bushaltestellen liegen in unmittelbarer Nähe und sind an verschiedene Buslinien angebunden. Zudem ist der Bahnhof rund 2,1 km entfernt und bietet eine bequeme Anbindung in die Nachbarorte. So auch die nahegelegene Autobahn A30, die eine einfache Verbindung zu umliegenden Städten und Regionen ermöglicht.

??????? ????????: 24150040 - 48429 Rheine

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 11.2.2034.
Endenergiebedarf beträgt 98.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

??????? ????????: 24150040 - 48429 Rheine

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Michael Knieper

Marktstraße 20, 48431 Rheine
Tel.: +49 5971 - 79 371 0
E-Mail: rheine@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com