

Rheine

# Ihr neues Zuhause - Bungalow mit Ausbaumöglichkeiten!

Property ID: 24150008



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PURCHASE PRICE: 449.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 135 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3 • LAND AREA: 561 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24150008 - 48429 Rheine

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24150008 - 48429 Rheine

## At a glance

Property ID	24150008	Purchase Price	449.000 EUR
Living Space	ca. 135 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Well-maintained
Rooms	3	Construction method	Solid
Bedrooms	1	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen
Bathrooms	2		
Year of construction	1993		
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 24150008 - 48429 Rheine

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	123.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	24.08.2033	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1993



Property ID: 24150008 - 48429 Rheine

## The property



Property ID: 24150008 - 48429 Rheine

## The property





Property ID: 24150008 - 48429 Rheine

## The property



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

[www.home.von-poll.com](http://www.home.von-poll.com)



Property ID: 24150008 - 48429 Rheine

## The property





Property ID: 24150008 - 48429 Rheine

## The property



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

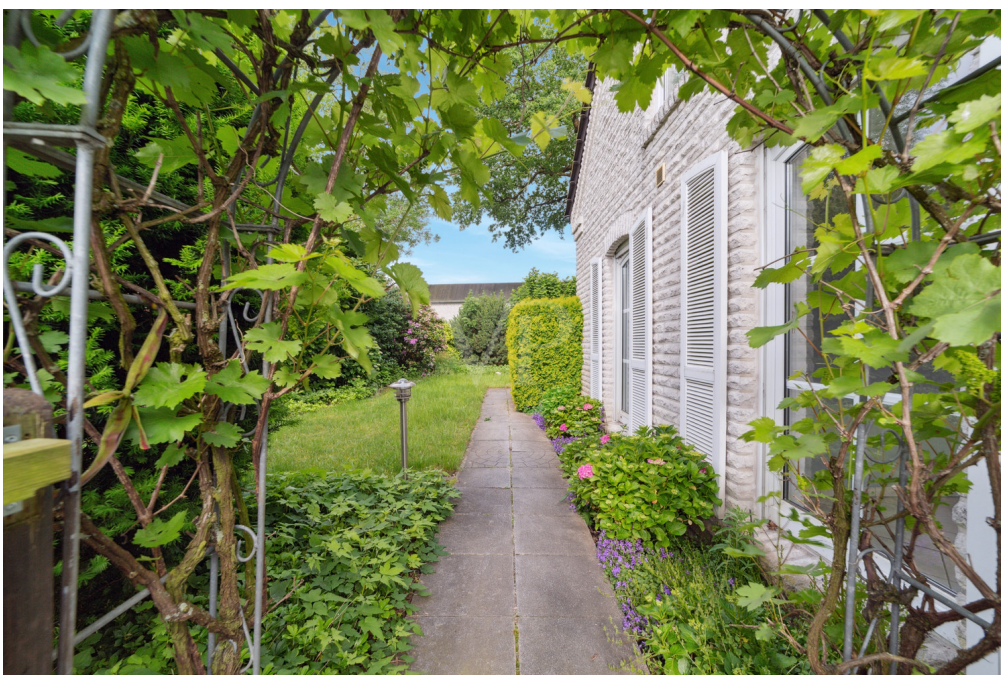
Jetzt  
Suchprofil  
anlegen

www.von-poll.com

The graphic shows a smartphone in the foreground displaying a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen". In the background, a laptop and another smartphone display the Von Poll Immobilien website interface. The right side of the graphic has a dark blue background with white text.

Property ID: 24150008 - 48429 Rheine

## The property





Property ID: 24150008 - 48429 Rheine

## The property





Property ID: 24150008 - 48429 Rheine

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
+49 (0) 5971 - 79 3710  
Wir freuen uns von Ihnen zu hören.

[www.von-poll.com/rheine](http://www.von-poll.com/rheine)

Property ID: 24150008 - 48429 Rheine

## A first impression

Wir heißen Sie herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieser charmante Bungalow, erbaut im Jahr 1993, erstreckt sich über eine großzügige Wohnfläche von ca. 135 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von ca. 561 m<sup>2</sup>. Die Immobilie befindet sich in einer Sackgassenlage im Stadtteil Schotthock und bietet Ihnen eine ruhige und entspannte Atmosphäre. Beim betreten der Immobilie werden Sie von einer einladenden Diele empfangen, die mit einer Garderobe ausgestattet ist. Von hier aus gelangen Sie zu den verschiedenen Räumlichkeiten. Das Gäste-WC ist zusätzlich mit einer Dusche ausgestattet. Das helle und freundliche Büro eignet sich perfekt für ungestörtes Arbeiten von zu Hause aus. Die Küche ist räumlich vom Wohnbereich getrennt und bietet Ihnen ausreichend Platz, um ungestört zu kochen. Die großen Fenster sorgen für viel Tageslicht und einen schönen Ausblick in den Garten. Von der Küche aus können Sie den Wohnbereich und auch den Garten erreichen. Der Wohnbereich ist großzügig geschnitten und mit Schiebetürelementen versehen, die für eine helle und einladende Atmosphäre sorgen. Hier haben Sie genügend Platz für eine gemütliche Sofalandschaft und einen Essbereich. Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein Bett und einen Kleiderschrank. Das angrenzende Badezimmer wurde im Jahr 2021 komplett erneuert und ist mit einer bodentiefen Dusche ausgestattet. Im Dachgeschoss befinden sich zwei weitere Räume, die nach Ihren individuellen Vorstellungen ausgebaut werden können. Diese Räume eignen sich perfekt als zusätzliche Schlafzimmer, Gästezimmer oder Hobbyräume. Außerdem befindet sich im Dachgeschoss der Heizungsraum. Zur Immobilie gehört eine großzügige Garage mit Platz für zwei Fahrzeuge. Hier finden Sie auch zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte und Fahrräder. Der liebevoll gepflegte Garten, der das Haus umgibt, lädt zum Spielen, Gärtnern oder einfach nur zum Entspannen im Grünen ein. Eine gemütliche Terrasse bietet den perfekten Ort, um Sommerabende im Freien zu genießen. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren!

Property ID: 24150008 - 48429 Rheine

## Details of amenities

### Gebäudeausstattung:

- Massives, zweischaliges Kalksandsteinmauerwerk
- Fassade mit weißem Klinker versehen
- Massive Stahlbetondecke mit Estrich und Trittschalldämmung
- Satteldachkonstruktion in Holz
- Rinnen und Fallrohre aus Kupfer
- geflieste Stahlbetontreppe vom EG ins DG, Handlauf in Holz
- Spitzboden ausbaubar

### Sanitär-/ Elektro- und Heizungstechnik:

- Gasbrennwertanlage, Bj. 2006 als Zentralheizungssystem
- Fußbodenheizung im gesamten Erdgeschoss
- zusätzlich Flachheizkörper mit Thermostatventilen
- Elektrotechnik und Schaltschrank aus dem Ursprungsbaujahr
- Badezimmer Bj. 2021 mit bodentiefer Dusche
- Gäste-WC aus dem Ursprungsbaujahr

### Fenster, Türen und Innenausstattung:

- Kunststofffenster mit Doppelverglasung
- Glastür im Wohn- und Essbereich
- Elektrische Rolläden im gesamten Erdgeschoss
- Haustüranlage aus dem Ursprungsbaujahr
- Bodenbeläge: Fliesen, Parkett, Korkboden

### Stellplätze und Gartenanlage:

- Doppelgarage
- Terrasse gepflastert
- Einfahrt mit Betonpflastersteinen
- eingefriedeter Garten mit Rasenfläche und Teich



Property ID: 24150008 - 48429 Rheine

## All about the location

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 extrem gute Verkehrsanbindung sowohl im Schienen als auch dem normalen Autoverkehr bilden einen weiteren Grund für einen Ortswechsel in die schöne Emsstadt. Die Lage der Immobilie zeichnet sich durch eine ruhige und familienfreundliche Atmosphäre aus. Hier können Kinder unbeschwert spielen und Anwohner genießen die Ruhe fernab vom städtischen Trubel. In unmittelbarer Nähe befinden sich alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Ärzte sind fußläufig zu erreichen. Auch verschiedene Bildungseinrichtungen wie Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen sind gut erreichbar, was die Lage besonders attraktiv für Familien macht. Für Pendler ist die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an die Autobahn A30 von Vorteil, wodurch auch umliegende Städte wie Osnabrück und Münster bequem erreichbar sind. Der Bahnhof Rheine bietet zudem regelmäßige Zugverbindungen in alle Richtungen. Naturliebhaber kommen ebenfalls auf ihre Kosten. Der Walshagenpark ist fußläufig zu erreichen und bietet die Möglichkeit einen Spaziergang am Abend oder eine kurze Joggingeinheit nach der Arbeit an.

Property ID: 24150008 - 48429 Rheine

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.8.2033. Endenergiebedarf beträgt 123.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993. Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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.

Property ID: 24150008 - 48429 Rheine

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Michael Knieper

---

Marktstraße 20 Rheine  
E-Mail: [rheine@von-poll.com](mailto:rheine@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)