

Rheine

# Grüne Oase für Naturliebhaber – Ein- bis Zweifamilienhaus mit Raum für Ideen & parkähnlichem Garten!

???????? ?????: 24150044

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)???? ?????: 350.000 EUR • ??????: ca. 162 m<sup>2</sup> • ?????: 5 • ????? ??: 1.555 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24150044 - 48429 Rheine

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

???????? ??????????: 24150044 - 48429 Rheine

?? ??? ??????

???????? ??????????	24150044	????? ???????	350.000 EUR
????????????	ca. 162 m <sup>2</sup>	??????	?????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	??????????????	?????????????????
?????????	5	??????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????????? ??? ????????????	4	????? ???????????????	2023
????????????	2	?????????	?????????
????? ??????????????	1950	???????????????	?????????, ??????, ???????????
?????? ??????????????	3 x ?????????????? ?????? ??????????????, 2 x ????????		

???????? ??????????: 24150044 - 48429 Rheine

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	??????	????????? ??????? ?????????????	413.00 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	12.12.2034	????????????? ????????????????? ?????????????	H
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1950



???????? ??????????: 24150044 - 48429 Rheine

?? ?????????





???????? ??????????: 24150044 - 48429 Rheine

?? ?????????





???????? ??????????: 24150044 - 48429 Rheine

?? ?????????



???????? ??????????: 24150044 - 48429 Rheine

?? ?????????



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)



???????? ??????????: 24150044 - 48429 Rheine

?? ?????????



???????? ??????????: 24150044 - 48429 Rheine

?? ?????????



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



???????? ??????????: 24150044 - 48429 Rheine

?? ?????????



???????? ??????????: 24150044 - 48429 Rheine

?? ?????????



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:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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



???????? ??????????: 24150044 - 48429 Rheine

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

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Ein Ort, der mit Platz, Charme und einer traumhaften Gartenidylle begeistert. Hier können Sie durchatmen, entspannen und gemeinsam mit Ihrer Familie oder Ihren Liebsten neue Erinnerungen schaffen. Dieses vielseitige Ein- bis Zweifamilienhaus in Rheine liegt auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.555 m<sup>2</sup> und bietet ein besonderes Wohngefühl sowie viel Potenzial. Ursprünglich im Jahr 1950 erbaut, wurde das Haus liebevoll gepflegt und überwiegend als Einfamilienhaus genutzt. Es ist jedoch in zwei separate Wohneinheiten aufgeteilt – ideal für große Familien, Mehrgenerationenwohnen oder auch zur Vermietung. Mit einer Wohnfläche von ca. 162 m<sup>2</sup>, verteilt auf 5 Zimmer und 2 Bäder, bietet diese Immobilie viel Raum für Ihre persönlichen Wohnträume. Die ansprechende Aufteilung und die charmanten Details des Hauses lassen Spielraum, um es ganz nach Ihren Vorstellungen zu gestalten. Machen wir nun einen Rundgang durch Ihr neues Zuhause: Sie betreten das Haus, gelangen in den Eingangsbereich und weiter in die erste Wohneinheit im Erdgeschoss. Vom Flur aus sind alle Räumlichkeiten bequem zu erreichen. Das links gelegene Badezimmer wurde 2023 teilweise saniert. Es ist mit einer ebenerdigen Dusche ausgestattet und barrierefrei gestaltet. Besonders einladend ist das gemütliche Wohn- und Esszimmer mit seinem Erker, der den Raum mit Tageslicht flutet. Hier könnten Sie Ihre Abende bei einem guten Buch oder mit Freunden und Familie verbringen. Angrenzend liegt das Schlafzimmer mit einem idyllischen Blick in den weitläufigen Garten – ein Ort, der Sie jeden Morgen mit Ruhe und Natur begrüßt. Die Küche auf der rechten Seite des Flurs führt über den Windfang hinaus auf eine sonnige Terrasse, die geradezu darauf wartet, Ihr Lieblingsplatz für Sommerabende zu werden. Eine charmante Holzterrasse führt Sie in die zweite Wohneinheit im Dachgeschoss. Auch hier verbindet ein zentraler Flur alle Räumlichkeiten miteinander. Wie in der unteren Etage befindet sich das mit einer Dusche ausgestattete Bad auf der linken Seite. Daneben finden Sie das Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon. Und gegenüber vom Badezimmer steht Ihnen das einladende Wohn- und Esszimmer mit einem angrenzenden Abstellraum zur Verfügung. Rechts ist Platz für eine mögliche Küche, was diese Etage zu einer eigenständigen Einheit machen würde. Vielleicht zieht hier ein Familienmitglied ein, oder Sie nutzen die Etage, um Gäste willkommen zu heißen – die Möglichkeiten sind vielfältig. Neben zwei großzügigen Lagerräumen, die ausreichend Stauraum bieten, und dem Heizungsraum steht Ihnen im Keller ein Waschraum und ein praktisches Duschbad zur Verfügung. Dank des separaten Außenzugangs können Sie beispielsweise nach der Gartenarbeit direkt in den Keller gelangen und sich dort frisch machen, bevor Sie den Wohnraum betreten. Der parkähnliche Garten mit angrenzendem Bachlauf ist das Highlight dieser Immobilie. Er erstreckt sich weitläufig hinter dem Haus und ist von der Straße abgeschirmt, wodurch er

zahlreiche Ecken zum Entspannen, Spielen und Träumen bietet. Die idyllische Gartenlaube lädt auch bei schlechtem Wetter zum Verweilen ein. Praktisch: Eine kleine Gartenhütte mit Wasserpumpe erleichtert die Bewässerung. Die Doppelgarage mit elektrischem Tor gewährleistet eine sichere Abstellmöglichkeit für zwei Ihrer Autos sowie einen Zugang zum Garten. Weitere Fahrzeuge können bequem auf dem großzügigen Hof abgestellt werden. Ein kleiner Teil des Grundstücks wird für die Zuwegung von der Stadt angepachtet – die Kosten dafür sind mit 5,11 € im Jahr fast symbolisch. Nutzen Sie die Gelegenheit und entdecken Sie dieses liebevoll gestaltete Zuhause, das Ihnen viel Platz und eine grüne Oase bietet. Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung selbst von den vielfältigen Möglichkeiten und dem Charme dieser Immobilie. Bringen Sie Ihre Persönlichkeit ein und füllen Sie das Haus mit Leben sowie frischem Wind. Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Zuhause zu zeigen!

???????? ??????????: 24150044 - 48429 Rheine

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

Gebäudeausstattung:

- Ziegelrohbau
- Kellermauerwerk: Kalksandstein
- Außenmauer: 12 cm Verblender (in rotem Stein) und 25 cm Hintermauerung (Bimsstein)
- Innenwände: Kalksandstein
- Kellerwände: 2-fache Bitumen-Isolierung
- Kellerdecke: Schlackenbeton zwischen T-Trägern
- Geschossdecke: Eisenbeton
- Dachkonstruktion: üblicher Holzbauweise als Pfettendach mit Tonpfannen

Sanitär-/ Elektro- und Heizungstechnik:

- Bad EG: teilw. 2023 saniert, barrierefrei, voll gefliest, Dusche
- Bad OG: voll gefliest, Dusche
- Radiatoren-Heizkörper
- Elektrotechnik und Schaltschrank aus dem Ursprungsbaujahr
- Gas, Bj. 2003 als Zentralheizungssystem

Fenster, Türen und Innenausstattung:

- Doppeltverglaste Kunststoffenster
- teilweise Rollläden elektrische Rollläden
- Innenwände tapeziert
- teilweise Deckenvertäfelung
- Zimmertüren: weiß, holzfarben
- Bodenbeläge: Parkett, Fliesen, Teppich
- Treppe: Holz

Stellplätze, Gartenanlage und Nebengebäude:

- 2- 3 Stellplätze
- Doppelgarage (1984 erbaut)
- großzügiges Grundstück
- Grundstücksabtrennung: Zaun, Mauer
- Liebevoll angelegter Vorgarten
- Terrasse gepflastert
- Gartenlaube (1956 als Garage errichtet)

???????? ??????????: 24150044 - 48429 Rheine

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

Die Lage dieses Ein- Zweifamilienhauses 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 8 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 zur 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 2,6 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.

??????? ????????: 24150044 - 48429 Rheine

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.12.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 413.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1950. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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.

???????? ??????????: 24150044 - 48429 Rheine

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

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

Michael Knieper

---

Marktstraße 20 Rheine  
E-Mail: rheine@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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