

Rheine

## Attraktive 2-Zimmerwohnung mit Emsblick

Objektnummer: 25150008

RESERVIERT

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)KAUFPREIS: 159.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 57,93 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25150008 - 48429 Rheine

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

Objektnummer: 25150008 - 48429 Rheine

## Auf einen Blick

Objektnummer	25150008
Wohnfläche	ca. 57,93 m <sup>2</sup>
Etage	2
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1978
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	159.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2004
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25150008 - 48429 Rheine

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	120.09 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	02.07.2030	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1978

Objektnummer: 25150008 - 48429 Rheine

## Die Immobilie



Objektnummer: 25150008 - 48429 Rheine

## Die Immobilie



Objektnummer: 25150008 - 48429 Rheine

## Die Immobilie



**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)

Objektnummer: 25150008 - 48429 Rheine

## Die Immobilie



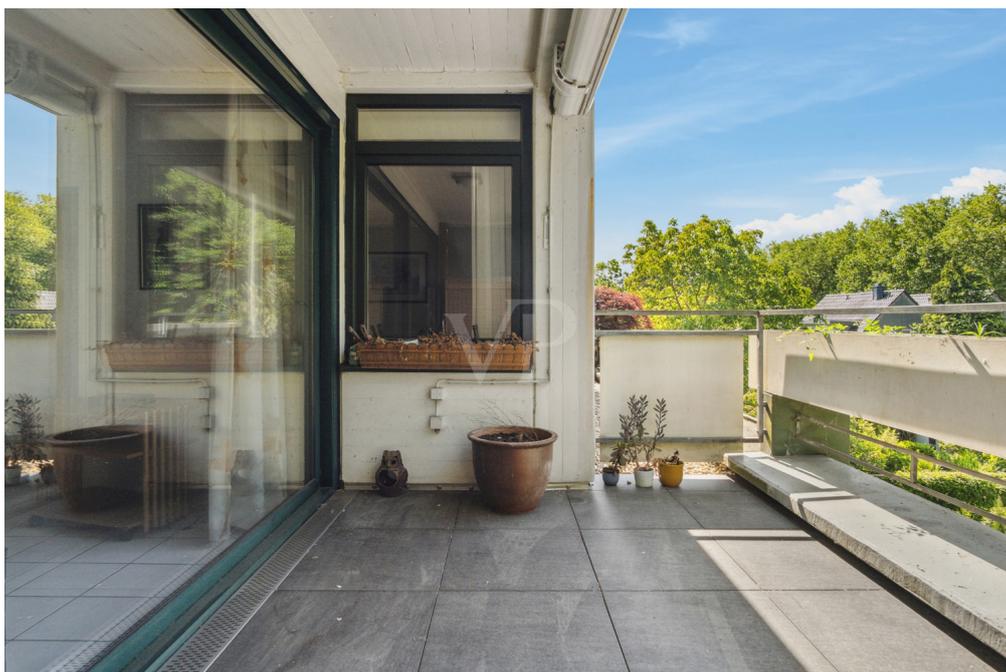
Objektnummer: 25150008 - 48429 Rheine

## Die Immobilie



Objektnummer: 25150008 - 48429 Rheine

## Die Immobilie



Objektnummer: 25150008 - 48429 Rheine

## Die Immobilie



**Ihre Immobilienspezialisten in Rheine und Ibbenbüren**

T.: 05971 - 79 371 0 | [rheine@von-poll.com](mailto:rheine@von-poll.com)  
T.: 05971 - 79 371 20 | [ibbenbueren@von-poll.com](mailto:ibbenbueren@von-poll.com)

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

Objektnummer: 25150008 - 48429 Rheine

## Ein erster Eindruck

Attraktive 2-Zimmerwohnung mit Emsblick, Terrasse und Garage in ruhiger Innenstadtlage

Diese charmante 2-Zimmerwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 58 m<sup>2</sup> liegt in ruhiger Innenstadtlage und besticht durch ihren direkten Blick auf die Ems sowie eine gemütliche Terrasse, die zum Entspannen im Freien einlädt. Die Wohnung verfügt über ein gut geschnittenes Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, eine separate Küche sowie ein gepflegtes Badezimmer – ideal für Singles, Paare oder auch als Kapitalanlage.

Ein besonderes Highlight ist die Terrasse mit Emsblick, die ein naturnahes Wohngefühl mitten in der Stadt ermöglicht. Dank des vorhandenen Aufzugs ist die Wohnung bequem erreichbar.

Ein eigener Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum. Für den Komfort im Alltag sorgt zudem eine zur Wohnung gehörende Garage, die sicheres Parken ermöglicht.

Die ruhige Lage im Herzen der Stadt vereint Erholung und urbanes Leben: Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten erreichbar. Gleichzeitig bietet die direkte Nähe zur Ems einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Diese Wohnung vereint Wohnkomfort, Lagequalität und einen herrlichen Ausblick – eine attraktive Gelegenheit sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme!

Objektnummer: 25150008 - 48429 Rheine

## Ausstattung und Details

- ein Schlafzimmer
- Wohnzimmer mit bodentiefen Fenstern und Zugang zur Terrasse
- Badezimmer mit Badewanne
- Abstellraum
- Küche mit Einbauküche
- Terrasse mit elektrischer Markise
- Garage (Sondernutzungsrecht)
- Kellerraum
- Bodenbelag: Fliesen und Teppichboden

Objektnummer: 25150008 - 48429 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: 25150008 - 48429 Rheine**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 2.7.2030.  
Endenergieverbrauch beträgt 120.09 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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: 25150008 - 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](mailto:rheine@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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