

Rheine / Mesum – Rheine

# Kapitalanlage mit Mehrwert – ZFH inkl. genehmigtem Neubau für 8 WE im geförderten Wohnraum!

CODE DU BIEN: 22150028



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

PRIX D'ACHAT: 395.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 125,9 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 799 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 22150028 - 48432 Rheine / Mesum – Rheine

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 22150028 - 48432 Rheine / Mesum – Rheine

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	22150028
Surface habitable	ca. 125,9 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1959
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	395.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 5,95% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2022
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Espace locatif	ca. 125 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 22150028 - 48432 Rheine / Mesum – Rheine

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	24.08.2032
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	237.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	1991

CODE DU BIEN: 22150028 - 48432 Rheine / Mesum – Rheine

## La propriété



CODE DU BIEN: 22150028 - 48432 Rheine / Mesum – Rheine

## La propriété



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

CODE DU BIEN: 22150028 - 48432 Rheine / Mesum – Rheine

## La propriété



CODE DU BIEN: 22150028 - 48432 Rheine / Mesum – Rheine

## La propriété



The image shows a smartphone and a tablet displaying the Von Poll Immobilien app. The smartphone screen features a QR code and the text 'Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.' The tablet screen shows a detailed property analysis interface with various data points and charts.

**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)

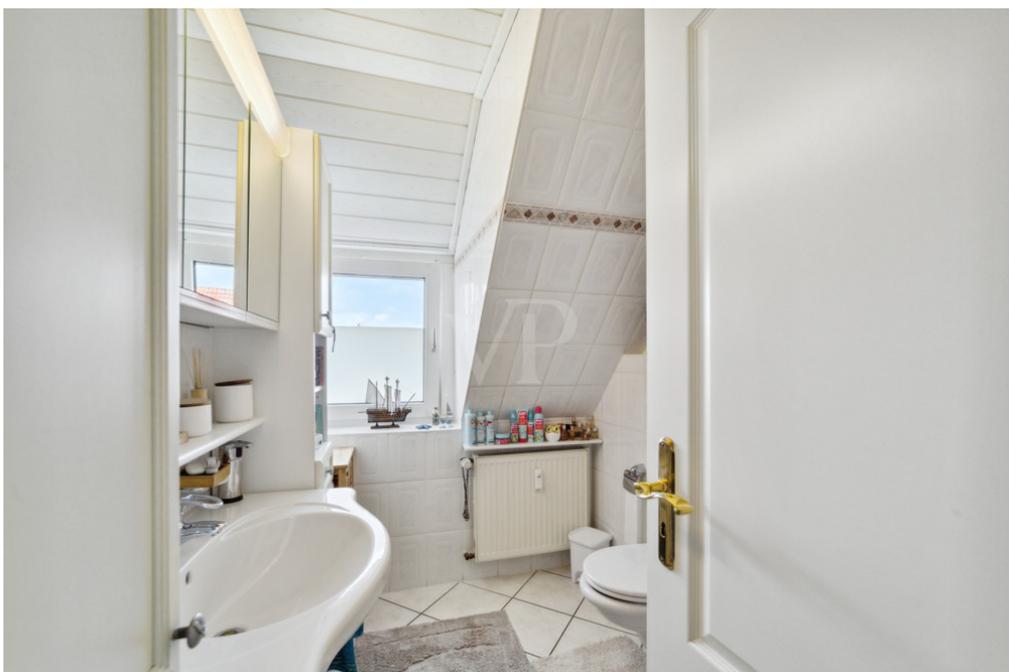
CODE DU BIEN: 22150028 - 48432 Rheine / Mesum – Rheine

## La propriété



CODE DU BIEN: 22150028 - 48432 Rheine / Mesum – Rheine

## La propriété



CODE DU BIEN: 22150028 - 48432 Rheine / Mesum – Rheine

## La propriété



CODE DU BIEN: 22150028 - 48432 Rheine / Mesum – Rheine

## La propriété



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)

CODE DU BIEN: 22150028 - 48432 Rheine / Mesum – Rheine

## Une première impression

Wir freuen uns, Ihnen dieses charmante Zweifamilienhaus mit außergewöhnlichem Entwicklungspotenzial in Rheine-Mesum präsentieren zu dürfen. Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 799,00?m<sup>2</sup> befindet sich dieses gepflegte, im Jahr 1956 errichtete Zweifamilienhaus. Die Immobilie eignet sich hervorragend für verschiedene Nutzungskonzepte – sei es zur Eigennutzung, für Mehrgenerationenwohnen oder als solide Kapitalanlage. Besonderes Highlight: Für das Grundstück liegt bereits eine genehmigte Neubauplanung für ein Mehrfamilienhaus mit 8 Wohneinheiten und insgesamt 506,23?m<sup>2</sup> Wohnfläche im Rahmen des öffentlich geförderten Wohnraums vor. Diese Baugenehmigung stellt einen erheblichen Mehrwert dar und bietet Investoren sowie Projektentwicklern eine ausgezeichnete Möglichkeit, auf einem attraktiven Grundstück zusätzlichen Wohnraum zu schaffen – und das bei bereits gesichertem Baurecht! Bestandsimmobilie mit Potenzial: Das bestehende Zweifamilienhaus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 125,90?m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei abgeschlossene Wohneinheiten. Laufende Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurden regelmäßig vorgenommen, sodass sich das Objekt in einem sehr gepflegten Zustand befindet. Die Erdgeschosswohnung umfasst drei Zimmer, darunter ein großzügiger Wohn- und Essbereich, ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, Küche und ein modern gefliestes Badezimmer mit Dusche. Große Fensterfronten sorgen für ein angenehmes Raumgefühl und viel Tageslicht. Der schön angelegte Garten mit Freisitz, Gartenhütte, Teich und Garage ist vom Treppenhaus oder der Küche aus zugänglich. Die Dachgeschosswohnung bietet zwei (+1) Zimmer, darunter ein Wohn- und Essbereich über die gesamte Hausbreite, ein Schlafzimmer, ein Büro/Kinderzimmer sowie ein modernes Bad mit Dusche. Ein eigener Gartenbereich ist über eine Wendeltreppe vom Balkon aus erreichbar. Das Haus verfügt über einen Teilkeller mit drei Abstellräumen und einem Geräteraum. Ein gepflegter Vorgarten sowie ein großzügiger Garten im Hinterhof mit Terrasse runden das Angebot ab. Fazit: Diese Immobilie vereint solide Bestandswerte mit einem zukunftsorientierten Entwicklungspotenzial. Ob als Eigennutzer mit langfristiger Projektperspektive oder als Investor mit sofort realisierbarem Neubauvorhaben: Hier finden Sie eine seltene Gelegenheit, Wohnen und Kapitalanlage optimal zu verbinden – inklusive genehmigter Planung für öffentlich geförderten Wohnraum mit über 500?m<sup>2</sup> zusätzlicher Wohnfläche. Zögern Sie nicht – kontaktieren Sie uns gerne für weitere Unterlagen zur Baugenehmigung oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

CODE DU BIEN: 22150028 - 48432 Rheine / Mesum – Rheine

## Détails des commodités

### Gebäudeausstattung:

- Massive Bauweise mit 32cm Schalenmauerwerk mit 4cm Luftschicht
- Fassade mit rotem Verblender/Klinker gemauert
- Massive Innenwände aus Kalksandsteinen
- Stahlbetondecken für Keller und Erdgeschoss
- Satteldachkonstruktion mit kleinen Erker ausbau
- einfache engobierte Tondachziegel
- Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
- Spitzboden komplett ausbaufähig
- Kunststofffenster doppelverglast
- Vollkellergeschoss

### Innenausstattung:

- Stahlbetontreppe mit Marmorsteinen
- Als Fußbodenbeläge wurden einfache Fliesen, Marmor und Teppichboden verwendet
- Einbauküche in jeder Wohneinheit vorhanden
- Badezimmer in beiden Wohneinheiten wurden im Jahr 1990 saniert
- Massive Holztüren mit wertigem Beschlägen
- einfache Haustüranlage aus Kunststoff
- Manuelle und teilweise elektrische Rollläden

### Technik:

- Heizungssystem: Öl-Heizungsanlage (Brenner Bj. 2022 / Boiler alt)
- gesamte Hauselektrik wurde 2012 überarbeitet
- Kunststoffabdeckungen bei Steckdosen und Schalter, teilweise veraltet
- Leitungen und Anschlüsse 2012 teilweise erneuert
- Satellitenanlage vorhanden

### Stellplätze/Gartenfläche:

- 3 PkW-Freiplätze
- 1 Einzelgarage mit Spitzdach mit Holzbalkenlage
- großzügige Terrasse im Erdgeschoss
- Gartenhaus aus dem Bj. 2015
- kleine, beleuchtete Teichanlage
- Balkon mit Stahlwendeltreppe

CODE DU BIEN: 22150028 - 48432 Rheine / Mesum – Rheine

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie liegt in Rheine-Mesum, dem größten Stadtteil Rheines. Die Lage zeichnet sich durch eine ruhige Umgebung aus und vor allem die schnelle Anbindung an den Bahnhof in Mesum ist hervorzuheben. Zudem sind sämtliche Einkaufs- und Reisemöglichkeiten in unmittelbarer Nähe und sind bequem mit dem Fahrrad in wenigen Minuten zu erreichen. Grundschulen, Kindergärten oder eine Sekundarschule stehen in Mesum für die Kinder und Jugendlichen bereit. Für die weiterführenden Schulen und Berufsschulen sind aber die öffentlichen Verkehrsanbindungen in die Stadt Rheine gegeben. Insgesamt beheimatet Mesum etwa 8.000 Einwohner. Modernität und eine gute Infrastruktur sind nur ein Bruchteil der Vorzüge, die Mesum zu bieten hat. Erwähnenswert ist auch die gute Verkehrsanbindung. Schnell erreichen Sie die Bundesstraße B461, die in Richtung Emsdetten/Münster oder Rheine führt. Rheine ist in ca. 10 Minuten, Münster in ca. 35 Minuten und der Flughafen Münster-Osnabrück in ca. 25 Minuten erreicht. Die Fahrzeit zur nächsten Autobahnauffahrt auf die A30 oder die A1 beträgt ca. 20 bis 25 Minuten. Die recht ländliche und ruhige Lage lädt zu langen Spaziergängen oder zum Joggen in der in der Natur ein. Und wenn man an Freizeitmöglichkeiten denkt, dann zählt für Golfinteressierte der Golfplatz, im südwestlichen Teil von Mesum, zu einem weiteren Highlight. Aber auch Pferdefreunde kommen auf ihre Kosten, da es auch ein Reitplatz mit Halle zur Verfügung steht. Alle anderen sportlichen Aktivitäten können selbst im Ort ausgeführt werden oder stehen in der Stadt Rheine in vielfältigster Weise zur Verfügung.

CODE DU BIEN: 22150028 - 48432 Rheine / Mesum – Rheine

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.8.2032. Endenergiebedarf beträgt 237.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991. Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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. **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.

CODE DU BIEN: 22150028 - 48432 Rheine / Mesum – Rheine

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Michael Knieper

---

Marktstraße 20, 48431 Rheine

Tel.: +49 5971 - 79 371 0

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)