

Rheine

# Attraktive 2-Zimmerwohnung mit Emsblick

Número da propriedade: 25150008



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

PREÇO DE COMPRA: 159.000 EUR • ÁREA: ca. 57,93 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 2

Número da propriedade: 25150008 - 48429 Rheine

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25150008 - 48429 Rheine

## Numa vista geral

Número da propriedade	25150008	Preço de compra	159.000 EUR
Área	ca. 57,93 m <sup>2</sup>	Apartamento	Piso
Piso	2	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	2	Modernização / Reciclagem	2004
Quartos	1	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	1	Móveis	Cozinha embutida, Varanda
Ano de construção	1978		
Tipo de estacionamento	1 x Garagem		

Número da propriedade: 25150008 - 48429 Rheine

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	120.09 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	02.07.2030	Classificação energética	D
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1978

Número da propriedade: 25150008 - 48429 Rheine

## O imóvel



Número da propriedade: 25150008 - 48429 Rheine

## O imóvel



Número da propriedade: 25150008 - 48429 Rheine

## O imóvel



Marktpreis	Veränderung	Marktpreis	Veränderung
4.150€	+8,8%	513,35€	+8,2%
394,294€		666,65€	

**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)

Número da propriedade: 25150008 - 48429 Rheine

## O imóvel



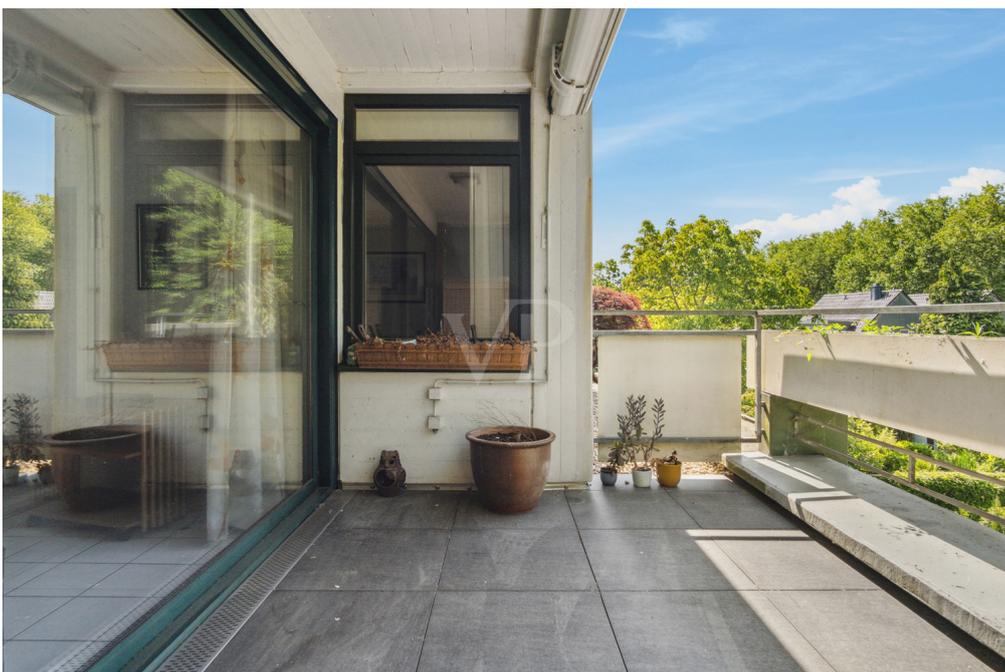
Número da propriedade: 25150008 - 48429 Rheine

## O imóvel



Número da propriedade: 25150008 - 48429 Rheine

## O imóvel



Número da propriedade: 25150008 - 48429 Rheine

## O imóvel



**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)

Número da propriedade: 25150008 - 48429 Rheine

## Uma primeira impressão

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!

Número da propriedade: 25150008 - 48429 Rheine

## Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 25150008 - 48429 Rheine

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25150008 - 48429 Rheine

## Outras informações

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 Handelsregistersauszugs, 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.

Número da propriedade: 25150008 - 48429 Rheine

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)