

Rheine / Eschendorf - Rheine

# Denkmalgeschütztes Jugendstil-Doppelhaus mit großzügigem Garten

*Codice oggetto: 26150022*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PREZZO D'ACQUISTO: 259.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 106,65 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 590 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26150022 - 48429 Rheine / Eschendorf - Rheine**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 26150022 - 48429 Rheine / Eschendorf - Rheine**

## A colpo d'occhio

|                     |                           |
|---------------------|---------------------------|
| Codice oggetto      | 26150022                  |
| Superficie netta    | ca. 106,65 m <sup>2</sup> |
| Tipologia tetto     | a due falde               |
| Vani                | 5                         |
| Camere da letto     | 4                         |
| Bagni               | 1                         |
| Anno di costruzione | 1909                      |
| Garage/Posto auto   | 1 x Garage                |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 259.000 EUR                                                               |
| Casa                               | Porzioni di bifamiliari                                                   |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2025                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile    |

**Codice oggetto: 26150022 - 48429 Rheine / Eschendorf - Rheine**

## Dati energetici

Fonte di  
alimentazione

Elettrico

Certificazione  
energetica

Legally not required

**Codice oggetto: 26150022 - 48429 Rheine / Eschendorf - Rheine**

## La proprietà



Codice oggetto: 26150022 - 48429 Rheine / Eschendorf - Rheine

## La proprietà



**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)

Codice oggetto: 26150022 - 48429 Rheine / Eschendorf - Rheine

## La proprietà



Codice oggetto: 26150022 - 48429 Rheine / Eschendorf - Rheine

## La proprietà



Codice oggetto: 26150022 - 48429 Rheine / Eschendorf - Rheine

## La proprietà



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



**Codice oggetto: 26150022 - 48429 Rheine / Eschendorf - Rheine**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26150022 - 48429 Rheine / Eschendorf - Rheine**

## Una prima impressione

Diese gepflegte, denkmalgeschützte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1909 vereint historischen Charme, ein großzügiges Grundstück und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Mit einer Wohnfläche von ca. 106,65 m<sup>2</sup> sowie einem rund 590 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet die Immobilie sowohl Eigennutzern als auch Kapitalanlegern eine attraktive Perspektive. Der besondere Charakter des Hauses, kombiniert mit einem gepflegten Gesamtzustand und einer laufenden Vermietung, macht dieses Objekt zu einer seltenen Kaufgelegenheit.

Die Immobilie ist derzeit zuverlässig vermietet und erzielt eine monatliche Kaltmiete von 960,00 €, entsprechend einer jährlichen Nettokaltmiete von 11.520,00 €. Damit profitieren Kapitalanleger unmittelbar von laufenden Mieteinnahmen und langfristigem Wertentwicklungspotenzial.

Das Haus wurde über die Jahre regelmäßig gepflegt und in einzelnen Bereichen modernisiert, bietet gleichzeitig aber Raum für individuelle Anpassungen an heutige Wohn- und Ausstattungswünsche. Bereits beim Betreten empfängt Sie ein freundlicher Eingangsbereich mit einem Altbautreppenhaus, das den ursprünglichen Charakter des Hauses bewahrt. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Immobilie. Große Fensterflächen schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre und bieten den idealen Rahmen für das tägliche Familienleben.

Die funktional geschnittene Küche bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die vorhandene Einbauküche befindet sich im Eigentum der Mieterin und ist daher nicht Bestandteil des Verkaufs. Das modernisierte Bad grenzt hier an. Darüber hinaus stehen drei weitere Räume zur Verfügung. Dadurch eignet sich die Immobilie sowohl für Familien als auch für Paare mit Platzbedarf oder der Möglichkeit, ein Homeoffice einzurichten. Ein besonderes Highlight ist das großzügige Grundstück mit eingefriedetem Garten und gepflasterter Terrasse. Hier bieten sich vielfältige Möglichkeiten zum Entspannen, Spielen oder Gärtnern.

Die Immobilie wurde fortlaufend instand gehalten. So wurden unter anderem drei Raumheizgeräte im Jahr 2025 erneuert, das Grundstück 2024 vollständig eingefriedet und das Garagentor ebenfalls erneuert. Ein Glasfaseranschluss ist bereits vorhanden. Zudem wurde die Umstellung des Gasdurchlauferhitzers auf eine elektrische Ausführung im Jahr 2026 abgeschlossen.

Als denkmalgeschützte Immobilie bewahrt dieses Haus seinen historischen Charakter und bietet gleichzeitig Potenzial für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Darüber hinaus können, abhängig von der persönlichen Situation des Erwerbers, steuerliche Vorteile

bestehen. Eine individuelle steuerliche Beratung wird empfohlen.

Ob als langfristige Kapitalanlage mit bestehenden Mieteinnahmen oder mit Blick auf eine spätere Eigennutzung - diese charmante Doppelhaushälfte überzeugt durch ihren historischen Charakter, das großzügige Grundstück und ihr Entwicklungspotenzial. Gerne stellen wir Ihnen diese besondere Immobilie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung vor. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

**Codice oggetto: 26150022 - 48429 Rheine / Eschendorf - Rheine**

## Dettagli dei servizi

### Gebäudeausstattung:

- Denkmalgeschützte Doppelhaushälfte aus dem Ursprungsbaujahr 1908
- Massiv errichtete Bauweise
- Fassade mit Putz- und Verblendmauerwerk
- Teilunterkellert
- Satteldach mit Tondachziegeleindeckung
- Dachdämmung aus ca. 1960/1970
- Dachentwässerung über Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
- Innenausbau im Jahr 2019 umfassend modernisiert

### Sanitär-, Elektro- und Heizungstechnik:

- Gasraumheizgeräte, im Jahr 2025 teilweise erneuert
- Warmwasserversorgung im Jahr 2026 auf elektrische Durchlauferhitzer umgestellt
- Hauselektrik ca. im Jahr 2019 erneuert
- Glasfaseranschluss vorhanden
- Badezimmer aus dem Jahr 2019

### Fenster, Türen und Innenausstattung:

- Kunststofffenster mit Doppelverglasung (ca. Baujahr 1990)
- Keine Rollläden vorhanden
- Bodenbeläge aus Laminat und Fliesen
- Hartholztreppeanlage in einfacher Ausführung
- Einbauküche nicht im Kaufpreis enthalten

### Gartenanlage:

- Eingezäunter Gartenbereich mit überdachter Terrasse
- Garage vorhanden
- altes Stallgebäude für Gartengeräte

### Stellplätze:

- 1 Stellplatz vor der Garage, ggf. auch in der Garage

**Codice oggetto: 26150022 - 48429 Rheine / Eschendorf - Rheine**

## Tutto sulla posizione

Rheine ist mit rund 78.000 Einwohnern die größte Stadt im Kreis Steinfurt und zählt zu den etablierten Mittelzentren im nördlichen Münsterland. Die Stadt verfügt über eine leistungsfähige Infrastruktur, eine breit aufgestellte Wirtschaft sowie ein umfassendes Bildungs-, Versorgungs- und Freizeitangebot. Durch die gute überregionale Anbindung und die Nähe zu den Oberzentren Münster und Osnabrück hat sich Rheine als gefragter Wohnstandort für Familien und Berufspendler nachhaltig etabliert.

Die gute Einbindung in die städtische Infrastruktur ermöglicht kurze Wege zu Einrichtungen des täglichen Bedarfs und unterstreicht die hohe Alltagstauglichkeit der Lage. Im direkten Umfeld stehen mehrere Kindertagesstätten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen zur Verfügung, die in vielen Fällen gut zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar sind. Ergänzend befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Bäckereien und weitere Versorgungsangebote in fußläufiger Entfernung. Die medizinische Versorgung ist durch Arztpraxen unterschiedlicher Fachrichtungen sowie die Gesundheitsinfrastruktur im Stadtgebiet umfassend gewährleistet. Für Freizeit und Erholung bieten sich zahlreiche Grün- und Freiflächen, Spielplätze sowie Sport- und Vereinsangebote im näheren Umfeld an. Darüber hinaus ergänzt das kulturelle Angebot der Stadt mit Veranstaltungen, Einrichtungen und lokalen Freizeitmöglichkeiten die hohe Standortqualität. Die Verkehrsanbindung ist sowohl innerstädtisch als auch überregional gut ausgebaut. Mehrere Buslinien verbinden den Stadtteil zuverlässig mit der Innenstadt und weiteren Stadtbereichen. Über die nahegelegenen Autobahnen A30, A31 und A1 bestehen schnelle Verbindungen in die Regionen Münster, Osnabrück, das Ruhrgebiet sowie in die Niederlande. Der Bahnhof Rheine stellt zudem eine regelmäßige Anbindung im Regional- und Fernverkehr sicher.

**Codice oggetto: 26150022 - 48429 Rheine / Eschendorf - Rheine**

## Ulteriori informazioni

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

**Codice oggetto: 26150022 - 48429 Rheine / Eschendorf - Rheine**

## Partner di contatto

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Michael Knieper**

---

**Marktstraße 20, 48431 Rheine**

**Tel.: +49 5971 - 79 371 0**

**E-Mail: [rheine@von-poll.com](mailto:rheine@von-poll.com)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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