

Einfamilienhaus in Rheine

Stadtvilla mit großem Garten in ruhiger Wohnlage von Rheine



Objekt-Nr. W-K-474-5

Einfamilienhaus

Verkauf: **399.000 €**

Ansprechpartner:
Sarah Sachs
Telefon: 0251 14981893

48431 Rheine
Nordrhein-Westfalen

| | |
|-------------------|-----------------------|
| Baujahr | 1958 |
| Grundstücksfläche | 834,00 m ² |
| Zimmer | 6,00 |
| Wohnfläche | 158,00 m ² |
| Energieträger | Gas |

| | |
|------------|----------------|
| Übernahme | nach Absprache |
| Zustand | gepflegt |
| Badezimmer | 2 |
| Heizung | Zentralheizung |



Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die angebotene Immobilie wurde 1958 als einstöckiger Bungalow in massiver Bauweise errichtet. In den Jahren 1965 und 1966 wurde das Haus um ein weiteres Geschoss aufgestockt und weist mit einer weißen Putzfassade, einem Walmdach und einem kubischen Baukörper eine typische Stadtvillenarchitektur auf. Die ca. 158 m² Wohnfläche verteilen sich auf zwei Etagen und sechs Zimmer. Das rund 830 m² große Grundstück ist sehr gut geschnitten und vielfältig nutzbar. Die Immobilie liegt in einer ruhigen Lage eines von Einfamilienhäusern geprägten Wohngebiets im Stadtteil Dutum und bietet gerade Familien mit Kindern viel Platz für Wohn- und Lebensbereiche.

Man betritt die Immobilie und gelangt in die zentrale Diele. Rechter Hand führt die Treppe in das Ober- und Untergeschoss sowie zu einem Tageslichtbad, welches mit einer Badewanne ausgestattet ist. Links liegt ein weiteres Zimmer. Ein schönes Highlight ist das geradeaus liegende, einladende und großzügige Wohn-/Esszimmer. Dieser Bereich ist räumlich mit einem offenen Durchgang optisch getrennt und durch die großen Fensterflächen in Kombination mit zeitlosen hellen Fliesen verströmt der gesamte Wohnbereich eine besondere Atmosphäre. Ein weiterer Ausgang direkt vom Esszimmer ermöglicht auf kurzem Wege das Erreichen der gegenüberliegenden Küche. Die voll ausgestattete Küche mit allen gängigen Elektrogeräten bietet viel Platz für einen Esstisch. Von hier aus gelangt man durch eine Nebeneingangstür in den ca. 12 m² großen, nicht beheizten Wintergarten, der in der gesamten Wohnfläche noch nicht berücksichtigt ist.

Ein eingebauter Kaminofen bietet aber die benötigte Wärme und Gemütlichkeit, insbesondere in der kalten Jahreszeit. Aus dem Wintergarten geht es über eine Treppe auf die vorgelagerte Terrasse und in den pflegeleicht angelegten Garten. Im hinteren Teil des Gartens befindet sich ein massiv errichtetes Gebäude, welches ehemals als Pferdestall genutzt wurde.

Das Obergeschoss umfasst vier Zimmer sowie ein kleines Bad mit Dusche. Eines der Zimmer hat Anschlüsse für eine kleine Küche. Vom Flur aus hat man Zugang zu dem vorgelagerten überdachten Balkon mit eigenem, außen liegendem Treppenaufgang von der Westseite. Somit wäre das Obergeschoss autark und durch geringe Umbauarbeiten auch als separate Wohneinheit nutzbar.

Das Haus ist voll unterkellert. Je ein Raum wird als Heizungs- und als Waschkeller genutzt. Die Gaszentralheizung mit Brennwerttechnik stammt aus dem Jahr 2015 und von der Firma Brötje. Die weiteren Räume dienen als Lager- und Vorratsräume.

Zum Haus gehört außerdem für das Abstellen von Autos eine große Doppelgarage mit Sektionaltor. Die Zufahrt ist mit einem Einfahrtstor versehen.

Insgesamt befindet sich diese Immobilie in einem dem Baujahr entsprechenden, sehr gepflegten Zustand. Im Jahr 1997 wurde die komplette Fassade neu gedämmt.

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Einbauküche, Kamin

Lage

Das Einfamilienhaus liegt in beliebter Lage von Rheine-Dutum. Das von freistehenden Einfamilienhäusern geprägte Wohngebiet stellt mit seiner guten Anbindung an die

Infrastruktur und das Stadtleben einen attraktiven Ort zum Wohnen dar. Fußläufig erreicht man ein kleines Nahversorgungszentrum, um die Bedürfnisse des täglichen Bedarfs zu decken; diese sind u.a. ein Supermarkt, eine Bäckerei, eine Apotheke. Ärzte, Schulen und Kindergärten sind fußläufig zu erreichen. Das Mathias Spital liegt nur in 800 m Entfernung. Mit 75 000 Einwohnern ist Rheine die bevölkerungsreichste Stadt im Kreis Steinfurt. Neben einer umfangreichen Auswahl an Freizeit- und Kulturangeboten befindet sich die Stadt in einer guten geografischen Lage. Rheine ist an eine Vielzahl regionaler und überregionaler Verkehrsnetze angebunden. Direkte Zuganbindungen bestehen nach Münster, Osnabrück und Emden, so befindet sich der Bahnhof von Rheine in unmittelbarer Nähe. Die Autobahn 30 stellt eine schnelle Verbindung zur A 31 und zur A 1 her.

Courtage

3,57% inkl. MwSt.

Hinweis: Der Maklervertrag mit uns kommt durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Online-Objekt-Exposés zustande. Die Käufercourtage in Höhe von 3,57% auf den Kaufpreis inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Courtage wird selbstverständlich nur fällig, wenn Sie das Objekt tatsächlich kaufen.

Exposé - Energieausweis

| | |
|-------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergiebedarf | 242,00 kWh/(m ² a) |

Exposé - Galerie

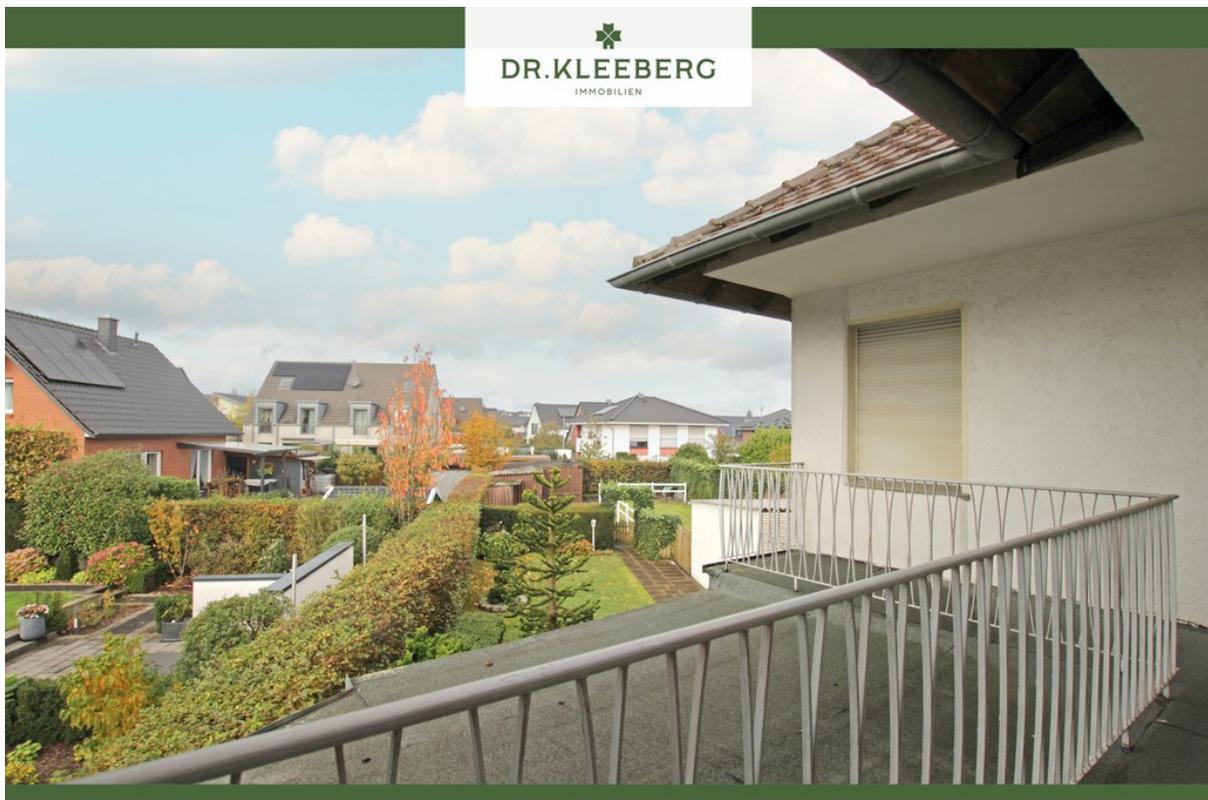


Flur OG

Exposé - Galerie



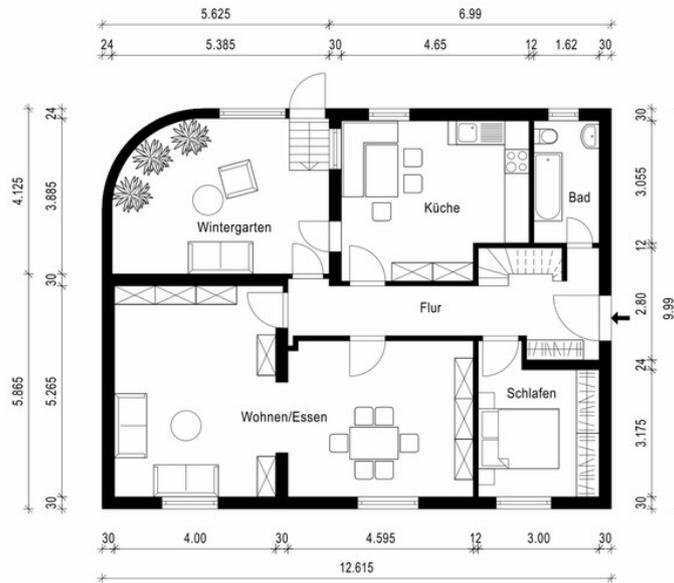
Garten



Balkon

Exposé - Galerie

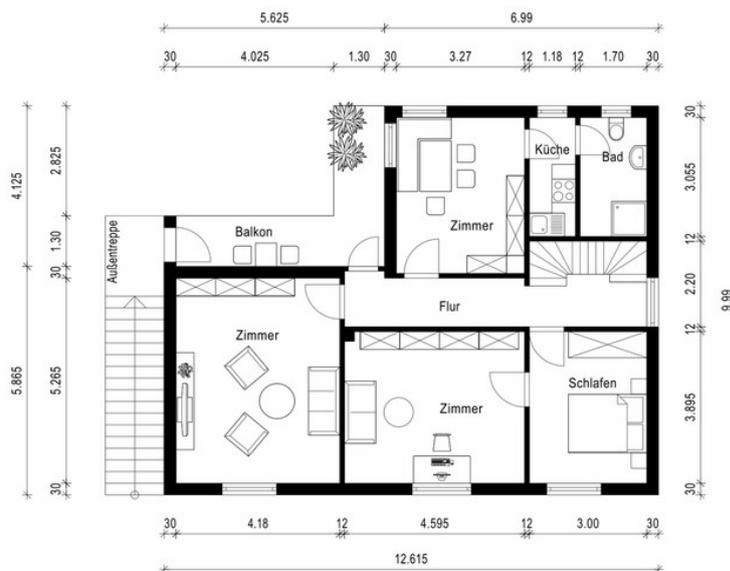
GRUNDRISS ERDGESCHOSS



*kleinere Abweichungen in Grundrissen sind möglich

Grundriss EG

GRUNDRISS OBERGESCHOSS



*kleinere Abweichungen in Grundrissen sind möglich

Grundriss OG

Exposé - Galerie



DR. KLEEBERG
IMMOBILIEN

Kontaktieren Sie uns unverbindlich ...

- bei Fragen rund um den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilien.
- für eine kostenlose Immobilienbewertung

Jede Anfrage behandeln wir vertraulich.

Wir sind für Sie von
Mo - Fr von 9:00 - 18:00 Uhr und
Sa von 10:00 - 14:00 Uhr erreichbar

Tel.: 0251 - 149 818 90
Mail: info@kleeberg-immobilien.de

Schlussseite