BELLEVUE
Best Property Agents
2025

bvfi

ivd DIE IMMOBILIEN UNTERNEHMER.

AUSA IMMOBILIEN

CHARMANTE EIGENTUMSWOHNUNG

SICHTGESCHÜTZT IN RUHIGER LAGE

Die Anschrift ist in diesem Web-Exposé nicht enthalten.
Gerne erhalten Sie diese bei Ihrem Objektbetreuer.

Herr Dr. Florian Schwager, Tel: 0251 / 297 951 64
E-Mail: florian.schwager@ausa-immobilien.de

GROSSZÜGIG & LICHTDURCHFLUTET

INHALT

Daten im Überblick 3

Beschreibung 4

Energieangaben 4

Lage 5

Finanzen 6

Amtliche Basiskarte 7

Digitales Orthophoto 8

Flurkarte 9

Grundriss 10

Bilder 11

Kontakt und Ansprechpartner 20

Tel 0251 / 297 951 60 ▪ Fax 0251 / 297 951 61

AUSA IMMOBILIEN

DATEN IM ÜBERBLICK

Objektnummer	RH-R2465E	Kellerräume	1
Objektart	Eigentumswohnung	Energieausweis | Klasse	Bedarfsausweis | Klasse E
Baujahr	2001	Energieausweis gültig bis	12.02.2035
Wohnfläche	ca. 64,51 m^2	Heizung	Gaszentralheizung
Grundstück	ca. 473 m^2	Endenergiebedarf	151,51 kWh/(m^2•a)
Miteigentumsanteile	1 / 3		
Anzahl Zimmer	2		
Etage	EG	Garage	im Kaufpreis enthalten
Zustand	gepflegt	Garten	im Kaufpreis enthalten
Terrasse	ja	Käuferprovision	4,165% inkl. MwSt.
Kaufpreis	169.000 EUR	Verfügbar ab	sofort

GROSSZÜGIG & LICHTDURCHFLUTET

BESCHREIBUNG

Zum Verkauf steht eine gemütliche 2-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss eines gepflegten Dreifamilienhauses in einem ruhigen Wohngebiet in Rheine. Die Wohnung ist zur Gartenseite orientiert und liegt daher geschützt und uneinsehbar von der Straße.

Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 64 m² und bietet zwei Zimmer. Das Wohnzimmer sowie die Küche haben direkten Zugang zur Terrasse und weiter in den Garten. Das Schlafzimmer liegt ruhig mit Fenster zum Garten. Das Bad wurde 2024 renoviert und verfügt über eine bodengleiche Dusche.

Ein Kellerraum, sowie eine Garage mit angeschlossenem Abstellraum runden das Angebot ab.

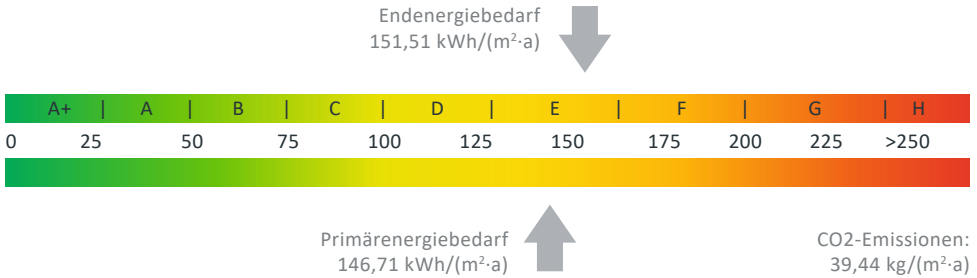
Die Wohnung ist mit Fliesenboden ausgestattet. Im Schlafzimmer befindet sich ein Vinyl-Auslegeboden. Wohnzimmer und Bad sind mittels Fußbodenheizung beheizbar. Die großen Jalousien sind elektrisch bedienbar, die kleineren mit der Hand.

Kitas und Schulen sind in Rheine zahlreich vorhanden. In 750 m Entfernung finden Sie ein Einkaufszentrum mit ALDI, Rossmann, einer Bäckerei, Apotheke und ein Kindermodegeschäft (Ernsting’s Family).

Insgesamt bietet diese Wohnung ein perfektes Zuhause für Leute, die eine ruhige Lage genießen möchte, die gleichzeitig gut angebunden ist und allen Komfort bietet.

Die Wohnung ist sofort verfügbar.

ENERGIEBEDARF



Tel 0251 / 297 951 60 ▪ Fax 0251 / 297 951 61

AUSA IMMOBILIEN

Dies ist ein reduziertes Web-Exposé. Für die Vollversion kontaktieren Sie gerne den Objektbetreuer.

LAGE

Rheine - Lebensqualität und beste Anbindung im Münsterland! Rheine ist die größte Stadt im Kreis Steinfurt und vereint urbanen Komfort mit der idyllischen Landschaft des Münsterlandes. Mit rund 76.000 Einwohnern bietet die Stadt eine exzellente Infrastruktur, ein vielfältiges Freizeitangebot und eine hohe Lebensqualität. Die Ems, die sich malerisch durch Rheine zieht, prägt das Stadtbild und bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Naherholung. Die verkehrsgünstige Lage macht Rheine besonders attraktiv: Münster (40 km), Osnabrück (45 km) und Enschede (30 km) sind schnell erreichbar. Die Nähe zur A30 sowie eine hervorragende Anbindung an den Bahnverkehr ermöglichen flexible Mobilität für Pendler und Geschäftsleute. Zudem sorgt die Nähe zur niederländischen Grenze für internationale Wirtschaftsimpulse. Die Stadt begeistert mit einem abwechslungsreichen Kultur- und Freizeitangebot. Highlights wie das historische Kloster Bentlage, die Saline „Gottesgabe“, das Emsfestival sowie der beliebte Natur-Zoo ziehen Besucher aus der gesamten Region an. Sportbegeisterte finden in der Eissporthalle, dem Emsland-Stadion oder auf den weitläufigen Rad- und Wanderwegen optimale Bedingungen. Die umliegenden Wälder, Wiesen und Seen machen Rheine zu einem Paradies für Outdoor-Fans und Erholungssuchende. Wirtschaftlich ist Rheine breit aufgestellt. Unternehmen aus Maschinenbau, Logistik, Handel und der Lebensmittelbranche sorgen für einen stabilen Arbeitsmarkt. Die Stadt bietet hervorragende Perspektiven für Fachkräfte und Investoren. Auch Familien profitieren von einer ausgezeichneten Bildungslandschaft mit einer Vielzahl an Kitas, Grund- und weiterführenden Schulen. Mit einer gelungenen Mischung aus Natur, Wirtschaftskraft und urbanem Flair ist Rheine der perfekte Ort zum Leben, Arbeiten und Investieren. Die Stadt überzeugt durch ihre hohe Lebensqualität, erstklassige Infrastruktur und attraktive Zukunftsperspektiven.

ZWEITGRÖSSTE STADT IM MÜNSTERLAND MIT SEHR GUTER INFRASTRUKTUR UND STARKER WIRTSCHAFT

Dies ist ein reduziertes Web-Exposé. Für die Vollversion kontaktieren Sie gerne den Objektbetreuer.

FINANZEN

Die Verträge (Strom & Gas) laufen derzeit über den Eigentümer der zu verkaufenden Wohnung, der mit den Miteigentümern abrechnet.

Die Gaskosten belaufen sich etwa auf 100 EUR im Monat, die Stromkosten auf ca. 60 EUR im Monat.

Die monatlichen Grundbesitzabgaben belaufen sich auf etwa 60 EUR Grundsteuer, 20 EUR Müllabfuhr und 80 EUR für Wasser und Abwaser.

Die Verbrauchskosten sind stark abhängig von der Anzahl der Bewohner und deren Nutzungsverhalten.

Tel 0251 / 297 951 60 ▪ Fax 0251 / 297 951 61

Dies ist ein reduziertes Web-Exposé. Für die Vollversion kontaktieren Sie gerne den Objektbetreuer.

AMTLICHE BASISKARTE

Dies ist ein reduziertes Web-Exposé. Für die Vollversion kontaktieren Sie gerne den Objektbetreuer.

GROSSZÜGIG & LICHTDURCHFLUTET

DIESER INHALT IST IM WEB-EXPOSÉ NICHT SICHTBAR.
SIE ERHALTEN DAS VOLLSTÄNDIGE EXPOSÉ
GERNE BEI IHREM OBJEKTBETREUER:

Tel 0251 / 297 951 60 ▪ Fax 0251 / 297 951 61

AUSA IMMOBILIEN

DIESER INHALT IST IM WEB-EXPOSÉ NICHT SICHTBAR.
SIE ERHALTEN DAS VOLLSTÄNDIGE EXPOSÉ
GERNE BEI IHREM OBJEKTBETREUER:

GROSSZÜGIG & LICHTDURCHFLUTET

GRUNDRISS

Wohnung EG Links

(nicht zwingend maßstabsgetreu)

Tel 0251 / 297 951 60 ▪ Fax 0251 / 297 951 61

AUSA IMMOBILIEN

Hausansicht

GROSSZÜGIG & LICHTDURCHFLUTET

Wohnzimmer

Tel 0251 / 297 951 60 ▪ Fax 0251 / 297 951 61

Schlafzimmer

Küche

Bodengleiche Dusche

Dies ist ein reduziertes Web-Exposé. Für die Vollversion kontaktieren Sie gerne den Objektbetreuer.

GROSSZÜGIG & LICHTDURCHFLUTET

Bad

Tel 0251 / 297 951 60 ▪ Fax 0251 / 297 951 61

AUSA IMMOBILIEN

Wohnungsflur

Wohnungseingang

Hausflur

GROSSZÜGIG & LICHTDURCHFLUTET

Zugang zum eigenen Kellerraum

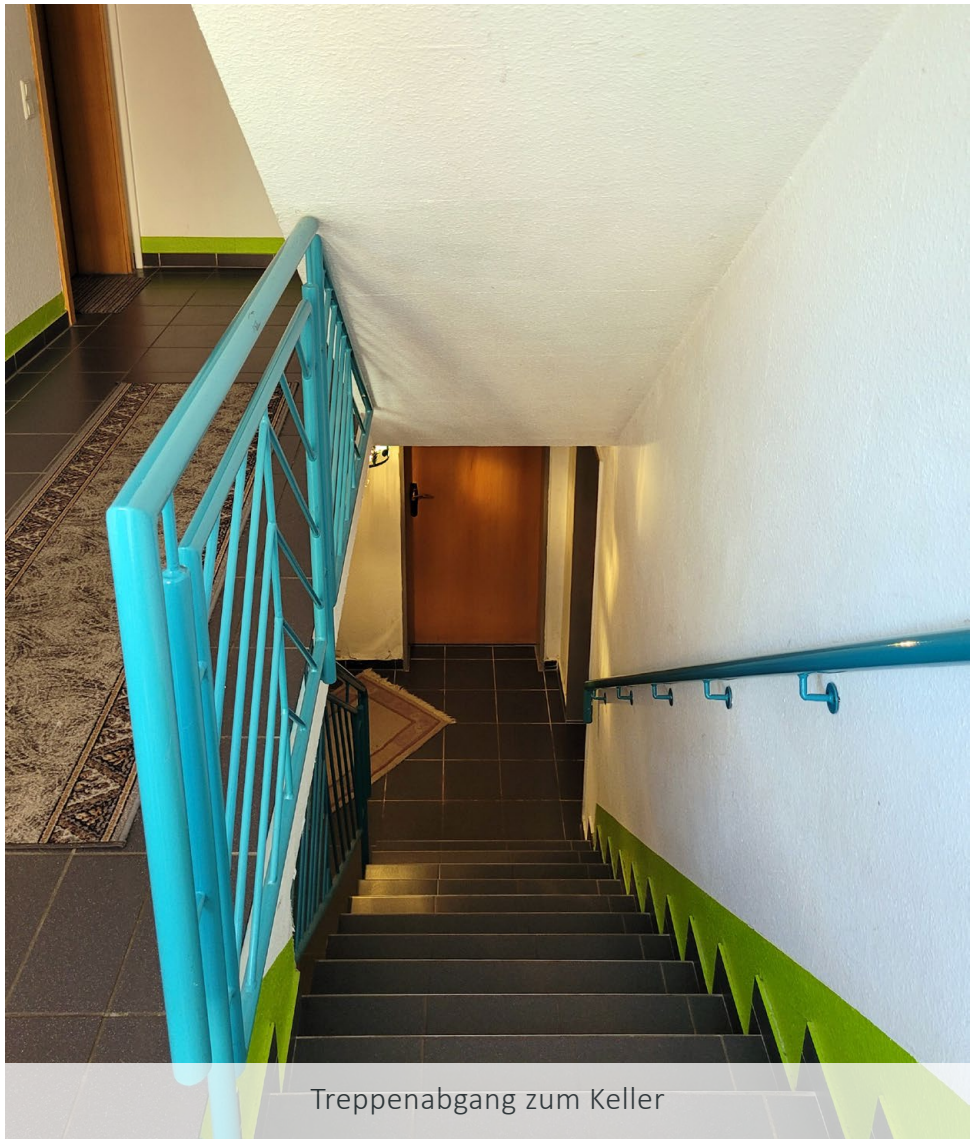
Eigener Kellerraum

Hausanschlüsse

Heizung

Tel 0251 / 297 951 60 ▪ Fax 0251 / 297 951 61

AUSA IMMOBILIEN



Treppenabgang zum Keller

Garage

Dies ist ein reduziertes Web-Exposé. Für die Vollversion kontaktieren Sie gerne den Objektbetreuer.

GROSSZÜGIG & LICHTDURCHFLUTET

Abstellraum

Tel 0251 / 297 951 60 ▪ Fax 0251 / 297 951 61

Dies ist ein reduziertes Web-Exposé. Für die Vollversion kontaktieren Sie gerne den Objektbetreuer.

WIR SIND AUSGEZEICHNET

BELLEVUE Best Property Agents 2025

PLUS X AWARD® TOP 100 IMMOBILIENMAKLER DEUTSCHLANDS Ausgezeichnet 2024 www.plusxaward.de

ivd

Mitglied im BVFI-Bundesverband für die Immobilienwirtschaft bvfi www.bvfi.de

DEUTSCHES INSTITUT FÜR PRODUKT UND MARKTBEWERTUNG GMBH ausgezeichnet für: HOHE KUNDEN-ZUFRIEDENHEIT 2025 IMMOBILIENMAKLER DEUTSCHLANDS www.dipmb.de/fundstelle/

JACASA Top bewertet Immobilien Makler ★★★★★

kleinanzeigen PARTNER

immowelt immowelt Partner

Gold Partner Seit 2023 ImmoScout24

Dies ist ein reduziertes Web-Exposé. Für die Vollversion kontaktieren Sie gerne den Objektbetreuer.

GROSSZÜGIG & LICHTDURCHFLUTET

SIE MÖCHTEN IHRE IMMOBILIE VERKAUFEN?

Unsere Leistungen für Sie in der Übersicht:

- Professionelle Beratung (vorab, durchgehend, anschließend)
- Wertermittlung Ihrer Immobilie
- Analyse Marktwert (auf Basis Wertermittlung)
- Beschaffung relevanter Unterlagen
- Prüfung von individuellen Fragestellungen
- Erstellung erstklassiger Fotoaufnahmen (Hochglanz & Drohne)
- Erstellung herausragender Exposés
- Erstellung Vermarktungskonzept
- Abgleich von eigener Interessentenkartei
- Vermarktung auf den relevanten Immobilienplätzen
- Intensive Interessentenbetreuung
- Durchführung von Besichtigungsterminen
- Finanzierungsunterstützung der Interessenten bei Bedarf
- Abstimmung aller Notariatsbedarfe
- Organisation Notarvertrag
- Bonitätsprüfung des Käufers
- Reibungslose Objektübergabe
- Betreuung auch nach Abschluss des Kaufvertrages
- ...und vieles mehr

Wir vermitteln Wohnimmobilien in Münster und dem Münsterland mit zertifizierter Fachexpertise und hervorragender Marktkenntnis. Profitieren Sie von unserem gesamten Leistungsspektrum aus Baufinanzierungsvermittlung, Bauträgertätigkeit, Projektentwicklung, Immobilienvermittlung und Sachverständigentätigkeit - unsere gesamte Expertise fließt gebündelt in den Vermarktungsauftrag Ihrer Immobilie. Als führender Immobilienmakler wurden wir vom Bundesverband für die Immobilienwirtschaft zur Regionaldirektion Münster ernannt und vertreten als Abgeordnete die regionalen Interessen Münsters im Bundeskongress für die Immobilienwirtschaft. Gerne stehen wir Ihnen beim Verkauf oder Kauf Ihrer Immobilie zur Verfügung.

EIGENTÜMERBROSCHÜRE

SCAN MICH

Link führt zum PDF-Download unserer Eigentümerbroschüre.

Tel 0251 / 297 951 60 ▪ Fax 0251 / 297 951 61

AUSA IMMOBILIEN

BELLEVUE Best Property Agents 2025

Mitglied im bvfi - Bundesverband für die Immobilienwirtschaft www.bvfi.de

OFFIZIELLE VERTRETUNG DES BUNDESVERBANDES FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT.

REGIONALDIREKTOREN MÜNSTER:
AARON AUGUST M.SC.
DR. FLORIAN SCHWAGER

ivd DIE IMMOBILIEN UNTERNEHMER.

DISCLAIMER

Alle Angaben sind nach bestem Wissen erbracht, bilden jedoch keine Beschaffenheitsvereinbarung.
Irrtümer vorbehalten. Wesentlich ist ausschließlich der notarielle Kaufvertrag.
Diese Unterlage bildet keine Grundlage für Ansprüche jedweder Art, zudem wird jede Haftung- soweit gesetzlich möglich- ausgeschlossen.

GROSSZÜGIG & LICHTDURCHFLUTET

IHR ANSPRECHPARTNER

Herr Dr. Florian Schwager
Diplom-Ingenieur
Immobilienmakler, TÜV-zertifizierter Immobilienwertermittler (TRA)
Tel. 0251 / 297 951 64
E-Mail: florian.schwager@ausa-immobilien.de

AUSA IMMOBILIENMAKLER GMBH

Wolbecker Straße 304, 48155 Münster
Geschäftsführer: Betriebswirt (Univ.) Aaron August M.Sc.
Sitz: Münster, AG Münster, HRB 20383
E-Mail: post@ausa-immobilien.de
www.ausa-immobilien.de