

# Exposé

## Einfamilienhaus in Rheine

### Saniertes Schmuckstück mit großem Garten für die ganze Familie



Objekt-Nr. OM-368145

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **359.000 €**

48431 Rheine  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	701,00 m²	Zustand	saniert
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	131,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	60,00 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Durchdacht, funktional, flexibel und wunderbar gelegen!

In familienfreundlicher und ruhiger Siedlungslage von Rheine-Dutum besticht dieses Wohnhaus mit hochwertigen Details, einem individuell nutzbaren Grundriss und einem gepflegten Gesamtzustand.

Dieses Wohnhaus wurde über die Jahre von einem ursprünglichen 70er-Jahre Klassiker in ein zeitgemäßes Wohnhaus mit einem tollen Platzangebot verwandelt. Zuletzt wurde in 2020 grundlegend modernisiert, sodass heutzutage ein Wohnkonzept mit ca. 131 m<sup>2</sup> Wohnfläche für verschiedene Lebenssituationen zur Verfügung steht.

Erdgeschoss:

Einladend und sehr gepflegt nimmt Sie diese Immobilie in Empfang. Über den Haupteingang erreichen Sie die geräumige Diele mit viel Stauraum und einem separatem Abstellraum. Der gesamte Wohn- und Essbereich wurde durch die Entfernung der Trennwände auf moderne Weise geöffnet. Die hochwertig ausgestattete Küche aus 2020 verbindet sich fließend mit dem Ess- und Wohnzimmer, sodass ein lichtdurchfluteter Raum für Familienleben und Gäste entsteht. Ein Büro und ein großzügiges Schlafzimmer mit Blick in den Garten, sowie ein Bad mit ebenerdiger Dusche und Handtuchheizkörper runden das Raumprogramm im Erdgeschoss perfekt ab.

Obergeschoss:

Im Dachgeschoss erreichen Sie über eine stilvolle Treppe aus Echtholz, zwei gemütliche Schlafzimmer und ein separates WC. Das 20 m<sup>2</sup> große Schlafzimmer verfügt über einen begehbaren Kleiderschrank.

Kellergeschoss:

Weitere Wohnfläche ließe sich durch Ausbau des Bodenraumes schaffen.

Ergänzt wird das Platzangebot durch den großzügigen Teilkeller, der sich auf einen Heizungs-Waschkellerraum, Öllager und einen Abstellraum verteilt. Zusätzliche Annehmlichkeit bereitet Ihnen die Treppe vom Keller in die Garage.

Außenbereich:

Der weitläufige Garten mit leichter Hanglage, bietet Ihnen diverse Möglichkeiten, diesen nach ihren Wünschen zu gestalten. Auf der eingezäunten Grünfläche können ihre Kinder ungestört spielen.

Außerdem ist eine Garage als sicherer Unterbringungsort für Ihr Auto vorhanden. Weitere Parkmöglichkeiten befinden sich auf der Hofeinfahrt.

## Ausstattung

- beliebte und familienfreundliche Wohnlage
- tolles und gepflegtes Grundstück mit 701 m<sup>2</sup>
- grundsolides Wohnhaus aus 1972
- in 2020 erfolgte eine umfangreiche Modernisierung
- ca. 131 m<sup>2</sup> Wohnfläche (ggf. noch erweiterbar)

Erdgeschoss:

- Eingangsdielen mit Treppe aus Echtholz
- Abstellraum

- offene Küche mit angrenzendem Wohn- und Esszimmer
- Schlafzimmer
- Büro
- Tageslichtbad mit ebenerdiger Dusche, WC, Handtuchheizkörper und Waschtisch

Dachgeschoss:

- zwei Schlafzimmer
- WC

Kellergeschoss:

- Heizungs- Waschkellerraum
- Abstellkellerraum
- Öllager
- zusätzliche Treppe in die Garage

Garten / Außenanlagen:

- großer Gartenbereich
- eine Garage als Stellplatz für Ihr Auto

Weitere Angaben

Modernisierung in 2020

neue Küche

neue Fenster inkl. elektr. Jalousien aus Aluminium

neue Hauseingangstür aus Aluminium

neue Elektrik

neue Leitungen

Fußbodenheizung im gesamten Erdgeschoss

Moderne Bäder

**Fußboden:**

Teppichboden, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Dutum - Stadtteil von Rheine, links der Ems

- Mathias-Spital, Arztpraxen und Apotheken vorhanden
- Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs
- Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen
- Freizeit: verschiedene Sportvereine, Naturschutzgebiet Waldhügel
- ca. 2 km bis zur Innenstadt

- ca. 1,7 km bis zur B70n - Verbindung zur Autobahn A30

- gute Busverbindung zur Innenstadt

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	159,21 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



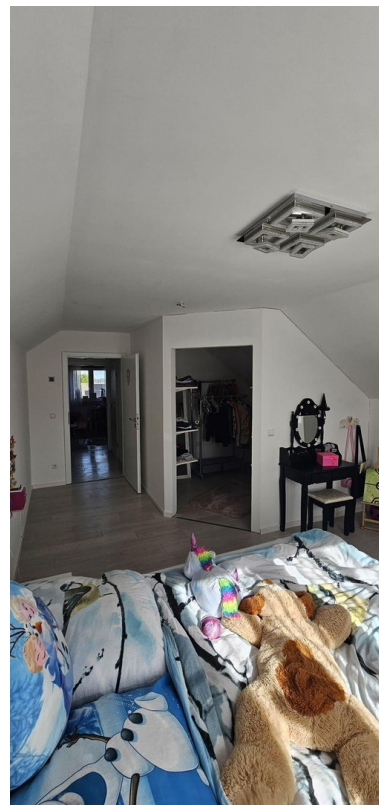
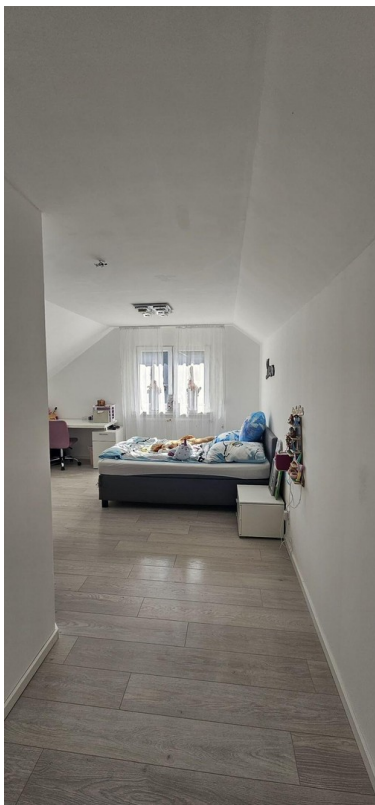
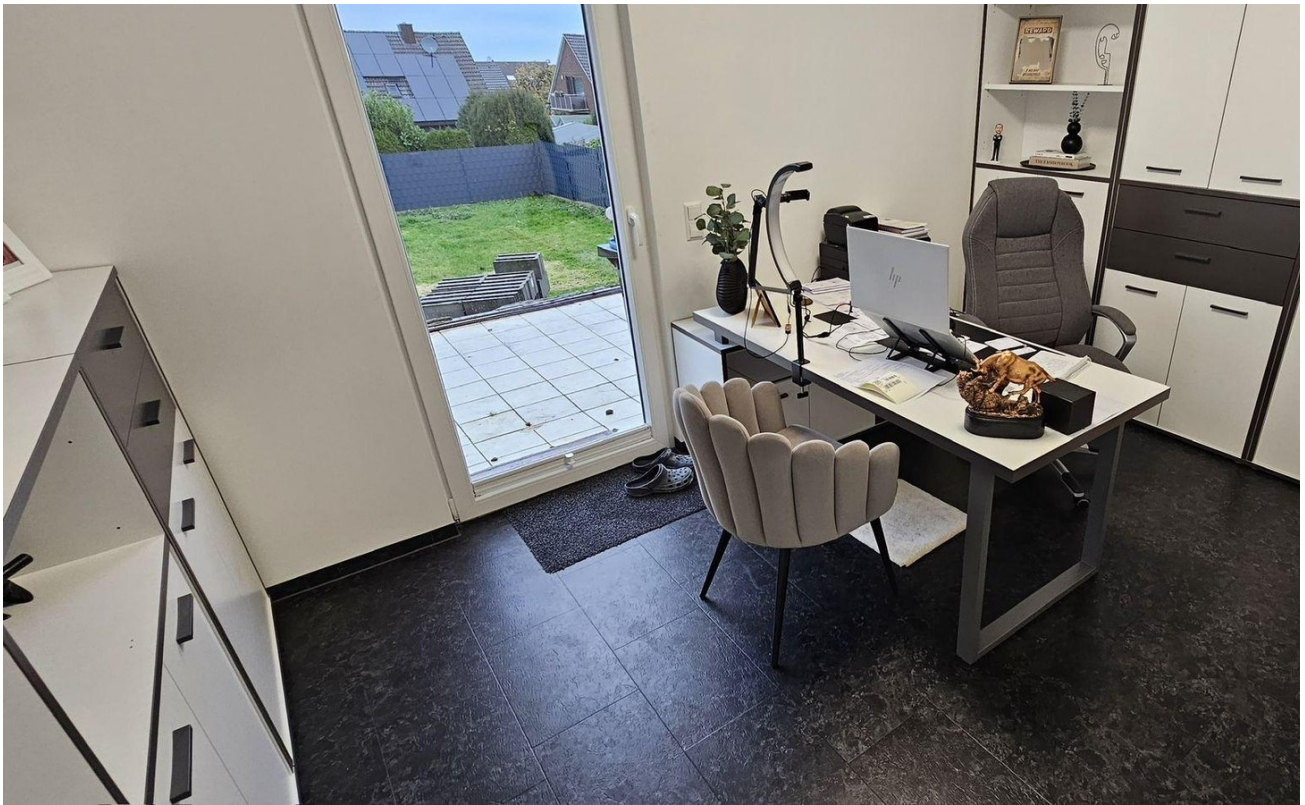


# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

