

Exposé

Doppelhaushälfte in Rheine

Gepflegte, familienfreundliche DHH in Sackgassenlage



Objekt-Nr. OM-311250

Doppelhaushälfte

Verkauf: **310.000 €**

48429 Rheine
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2001	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	261,00 m ²	Schlafzimmer	4
Etagen	3	Badezimmer	2
Zimmer	5,00	Carports	1
Wohnfläche	130,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Sonstiges
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese gepflegte Doppelhaushälfte, erbaut im Jahr 2001, besteht aus 5 Zimmern und bietet mit einem 261qm großen Grundstück ausreichend Platz für die ganze Familie. Dank durchdachter Raumaufteilung bietet diese Immobilie Komfort als auch Gemütlichkeit. Im Erdgeschoss gelangen Sie durch einen hellen Flur in einen großen Wohn-Essbereich mit schönem Ausblick in den grünen Garten. Des Weiteren befindet sich im EG eine Küche, ein Gäste-WC sowie ein HWR mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner, sowie eine weitere Möglichkeit zur Lagerung von Lebensmitteln.

Im 1. OG befinden sich die Schlafräume (Eltern, Kind 1, Kind2) sowie ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche. Dank eines weiteren Abstellraums gibt es auch hier ausreichend Staumöglichkeiten.

Über eine Holzterrasse gelangen Sie ins 2.OG. Hier erwartet Sie ein lichtdurchfluteter Raum dank großer Fensterfront. Als Raumwunder gibt es auch hier einen weiteren Abstellraum, in welchem sich ebenfalls die Heizungsanlage befindet. Die Sanitär-, Elektro- und Heizungstechnik wurde entsprechend den Standards des Baujahres 2001 installiert.

Ebenfalls zum Haus gehört ein Carport sowie ein Geräteschuppen.

Ausstattung

Die Immobilie wurde standardmäßig ausgestattet und über die Jahre gepflegt und instand gehalten.

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Gäste-WC

Sonstiges

Besichtigungen sind nach tel. Absprache zeitnah möglich.

Lage

Das Objekt liegt in Rheine Eschendorf. Aufgrund der Sackgassenlage gibt es keinen Durchgangsverkehr und resultiert somit in einer besonders ruhigen Wohngegend. Kindergarten sowie Schule sind fußläufig zu erreichen. Nahe gelegen gibt es ebenfalls mehrere Grün- und Parkanlagen, die zum verweilen einladen. Die Innenstadt ist in 10 min mit dem Fahrrad zu erreichen.

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 extrem gute Verkehrsanbindung sowohl im Schienen als auch dem normalen Autoverkehr bilden einen weiteren Grund für einen Ortswechsel in die schöne Emsstadt.

Infrastruktur:

Kindergarten

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	54,46 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Seitenansicht

Exposé - Galerie



Gartenansicht



Flur Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Flur Treppenaufgang

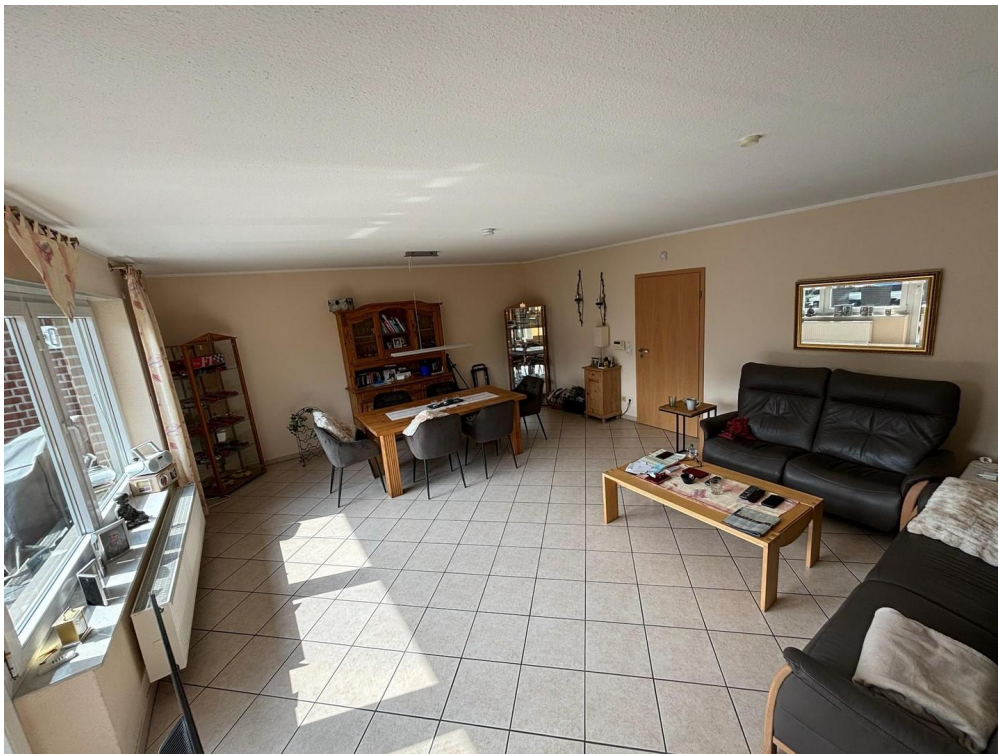


Gäste-WC EG

Exposé - Galerie



Küche



Wohn- Essbereich

Exposé - Galerie

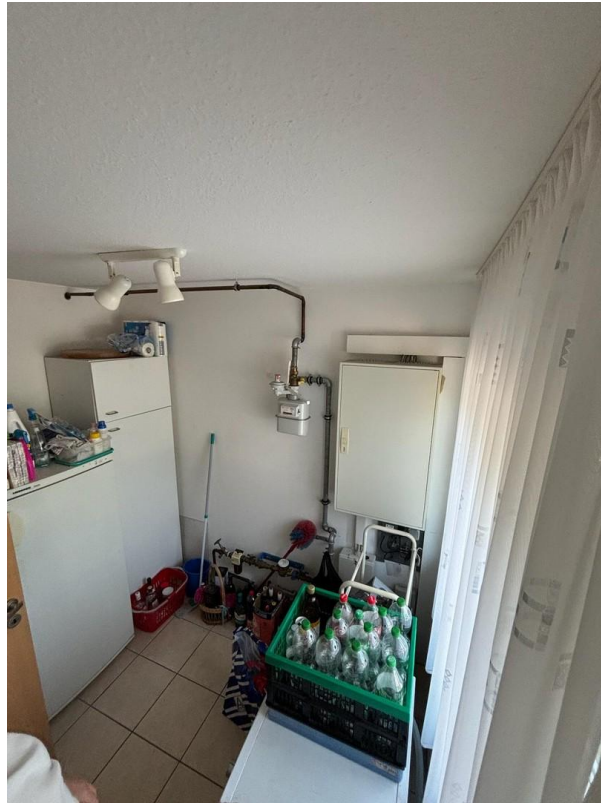


Wohn- Essbereich



Wohn- Essbereich Ausblick

Exposé - Galerie

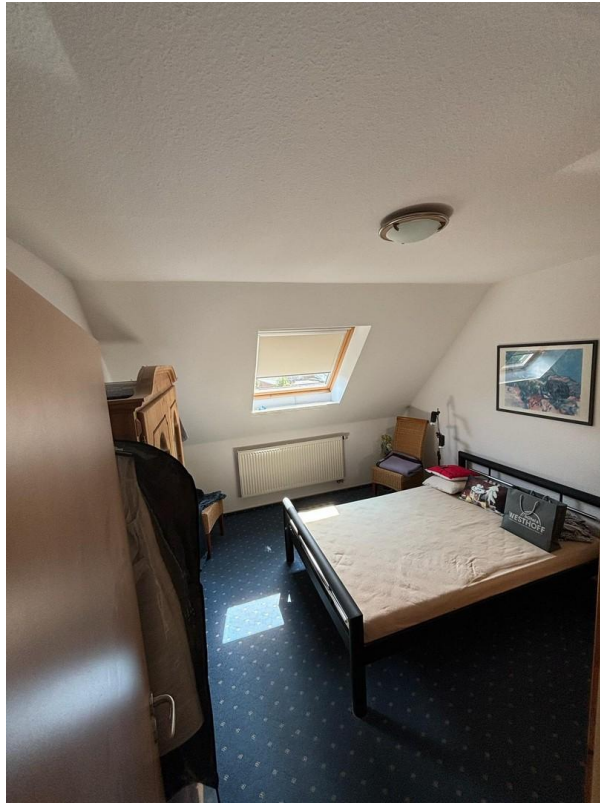


HWR EG



Treppenaufgang

Exposé - Galerie



Eltern

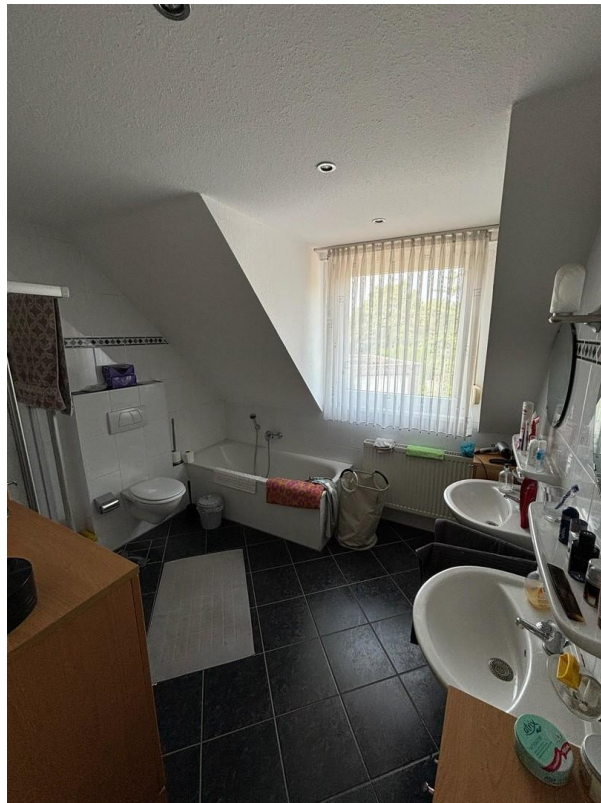


Kind 1

Exposé - Galerie



Kind 2

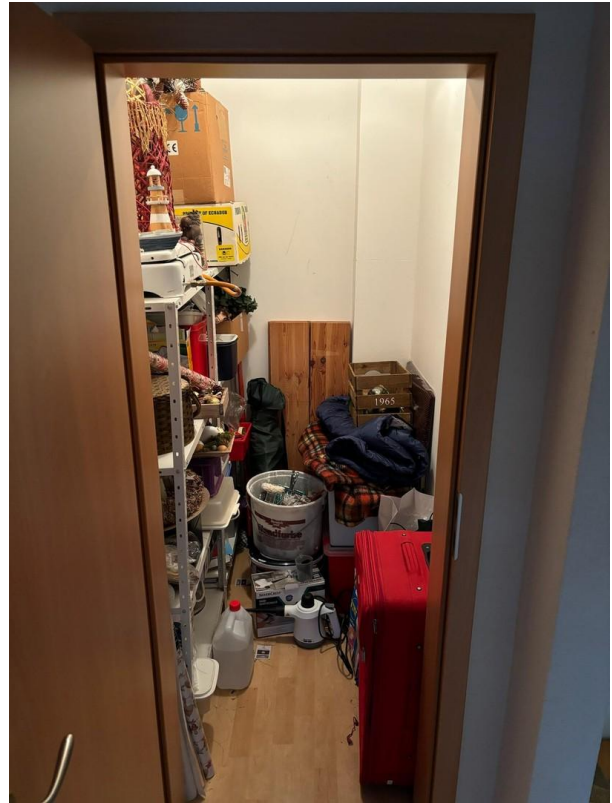


Badezimmer mit Badewanne

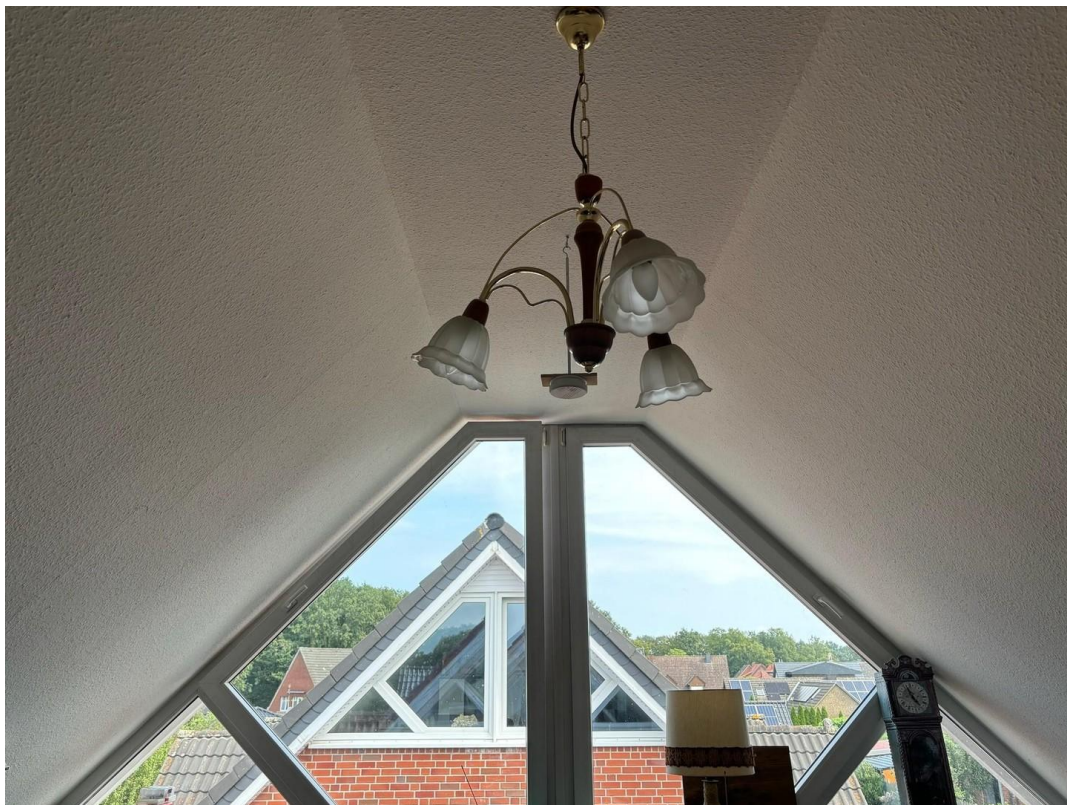
Exposé - Galerie



Badezimmer mit Dusche



Abstellraum 1.OG



Kind 3, 2.OG

Exposé - Galerie



Abstellraum + Heizung 2.OG

Exposé - Grundrisse

Berechnung der Wohnfläche

Erdgeschoß:

Wohnen:	$6,40^5 \times 5,29 \times 0,97$	= 32,87 m ²
Kochen:	$2,78 \times 3,60 \times 0,97$	= 9,71 "
WC:	$1,45 \times 1,26 \times 0,97$	= 1,77 "
HAR:	$2,13^5 \times 2,79 \times 0,97$	= 5,78 "
Flur:	$(1,33 \times 1,26 + 1,26 \times 4,97^5) \times 0,97$	= 7,71 "
Treppe:	$2,25 \times 1,06 \times 0,97$	= 2,31 "

Dachgeschoß:

Höhen unter 2,00 m werden mit 50 % berechnet,

Höhen unter 1,00 m werden nicht berechnet.

$$\% 0,05 + 1,00/2 = 0,55 \text{ m}$$

Kind:	$3,16 \times 4,42^5 \times 0,97$	= 13,56 m ²
Kind:	$(2,78 \times 4,80 + 0,41 \times 1,21) \times 0,97$	= 13,42 "
Eltern:	$3,51 \times 3,47^5 \times 0,97$	= 11,83 "
Abst.:	$1,70 \times 1,21 \times 0,97$	= 2,00 "
Flur:	$(1,13 \times 2,12^5 + 1,31^5 \times 1,21) \times 0,97$	= 3,87 "
Bad:	$\% 0,20 + 1,00/2 = 0,70 \text{ m}$	
	$3,13 \times 2,15 \times 0,97$	= 6,53 "

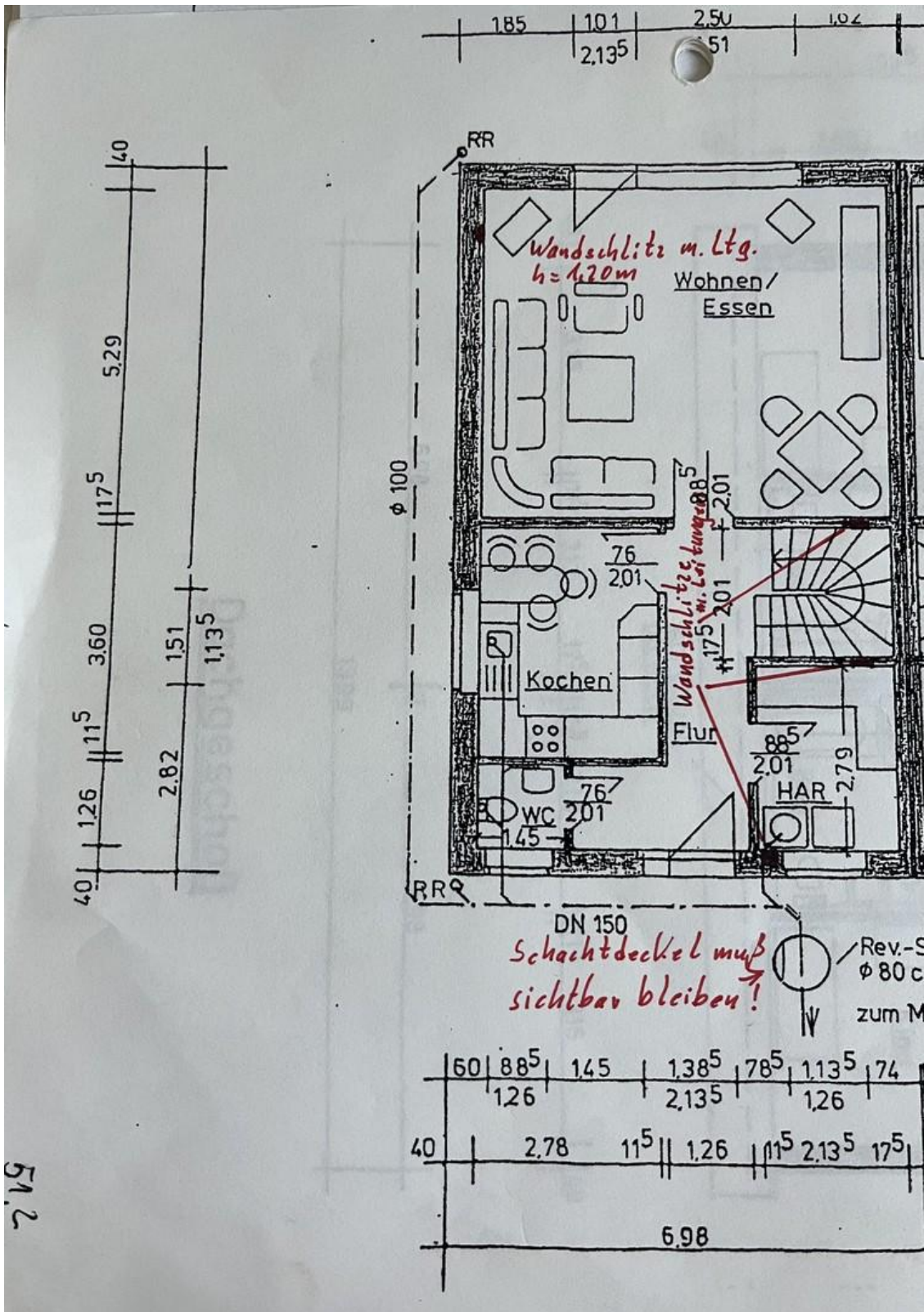
Dachboden:

Studio:	$4,29^5 \times 3,60 \times 0,97$	= 15,00 m ²
Abst.:	$2,01 \times 1,99 \times 0,97$	= 3,88 "

Wohnfläche = 130,24 m²
=====

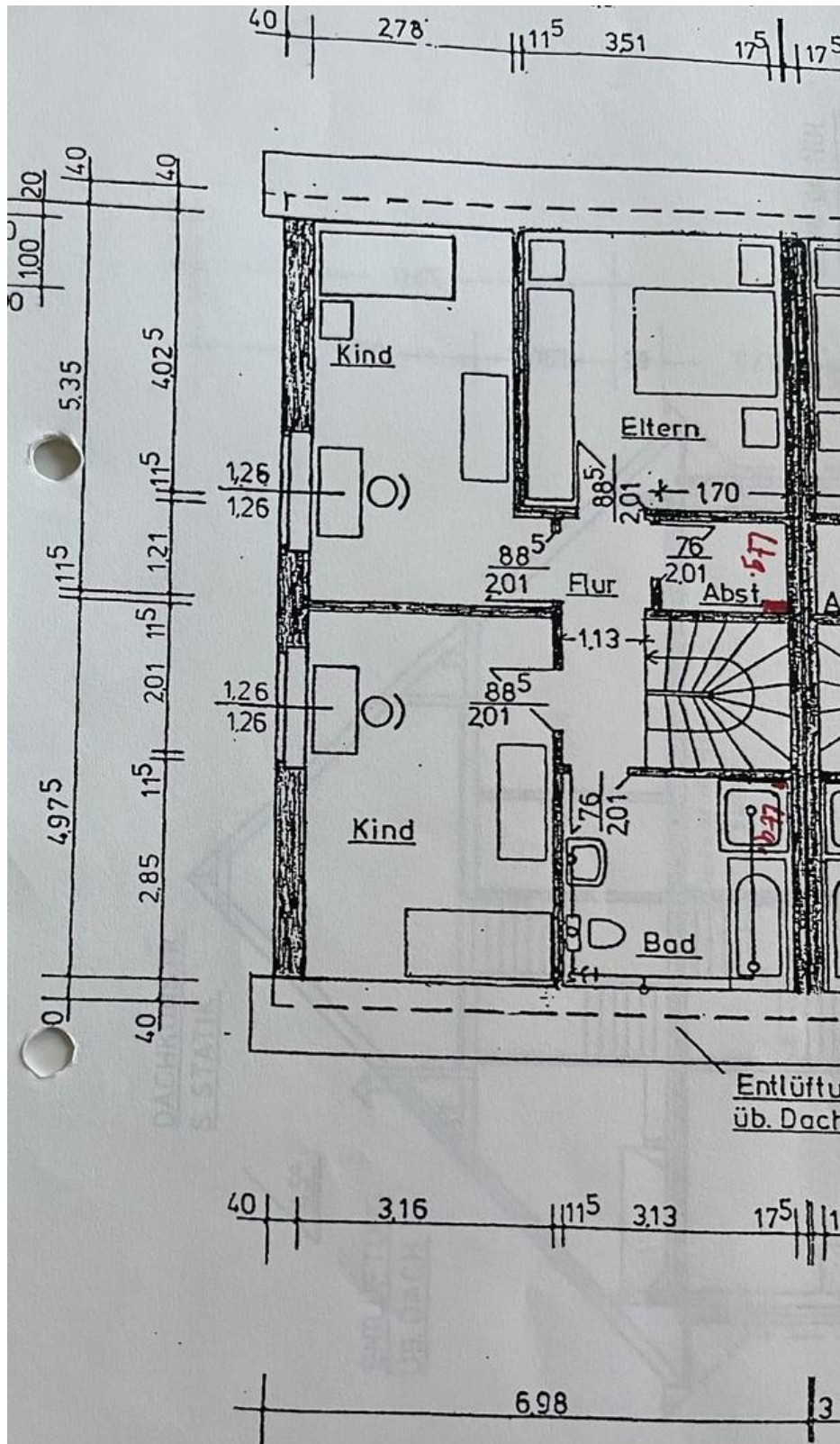
Wohnflächenberechnung

Exposé - Grundrisse



Grundriss EG

Exposé - Grundrisse



Grundriss 1.OG