

# KOMFORTWOHNEN NAHE DER EMS

8 Neubauwohnungen, Elter Straße 114-116, 48429 Rheine



Visualisierung – Abweichungen vorbehalten



# Entdecken Sie unser neuestes Bauvorhaben

Ein klimafreundlicher Neubau mit Qualitätssiegel in attraktiver Lage von Rheine, realisiert von der renommierten Büscher & Büscher GmbH & Co. KG. Dieses innovative Projekt setzt Maßstäbe in Sachen Nachhaltigkeit und Energieeffizienz.

Es umfasst ein modernes Doppelhaus mit je vier hochwertigen Eigentumswohnungen und je fünf Außenstellplätzen, ideal für Singles und Paare, die ihren Lebensraum individuell und umweltbewusst gestalten möchten.

## Eschendorf/ Südesch - Stadtteil von Rheine, rechts der Ems

Eschendorf/ Südesch ist einer der größten Stadtteile Rheines. Hier gibt es einen Segel- und Motorflugplatz, die große Sportanlage des TV Jahn, das Jahn-Stadion, das Freibad sowie die Eissporthalle. Weiterhin gibt es ein modernes Kino. Auch der Stadtpark Rheine ist in diesem Stadtteil beheimatet. Hier gibt es wunderschöne ruhige Wege für Spaziergänger, einen großen Spielplatz für die Kinder sowie die Minigolfanlage für die ganze Familie.

- Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte und Apotheken im Stadtteil vorhanden
- Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen im Stadtteil vorhanden
- ca. 1,6 km bis zur Innenstadt Rheine
- gute Busverbindung bis zur Innenstadt vorhanden

Baubeginn voraussichtlich

# 2025





Visualisierung – Abweichungen vorbehalten



Visualisierung – Abweichungen vorbehalten

Unsere acht großzügig geschnittenen 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen bieten Wohnflächen zwischen ca. 64 m<sup>2</sup> und 103 m<sup>2</sup> und sind allesamt barrierefrei gestaltet. Sie beinhalten entweder eine eigene Terrasse mit Garten, einen einladenden Balkon oder eine Loggia. Jede Wohnung überzeugt durch einen offenen Wohn- und Küchenbereich, moderne Bäder mit ebenerdiger Dusche und praktische Abstellräume mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner.

Die zeitgemäße Architektur mit ansprechender Fassadengestaltung, dreifachverglasten Kunststofffenstern und abgeschnittenen Mansarddach erfüllt höchste ästhetische Ansprüche.

Technisch überzeugt das Projekt mit einer energieeffizienten Luft-Wärmepumpe, einem Warmwasserspeicher und einer unterstützenden Photovoltaikanlage, die den CO<sub>2</sub>-Ausstoß signifikant reduziert.

**752**  
m<sup>2</sup> Grundstück\*



Foto von Emiel Molenaar auf Unsplash



Das Wohnhaus entspricht somit dem KfW EH 40 NH-Standard und trägt das KfW-Qualitätssiegel (QNG; KfW 297, 298).

Der Baubeginn ist im Jahr 2025 geplant. Über den gesamten Bauprozess hinweg steht Ihnen das erfahrene Team von Büscher und Büscher zur Seite und unterstützt Sie bei der Auswahl Ihrer individuellen Ausstattung – von Bodenbelägen und Innentüren bis hin zur Elektroplanung.

Nehmen Sie Kontakt mit uns auf, um mehr über dieses außergewöhnliche Bauvorhaben zu erfahren und sich Ihren Traum vom umweltfreundlichen Wohnen in Rheine zu verwirklichen. Unsere Finanzierungsexperten stehen bereit, um Ihnen ein maßgeschneidertes Konzept zu präsentieren und Sie über aktuelle KfW-Fördermöglichkeiten zu beraten. Kontaktieren Sie uns und sichern Sie sich Ihre Traumwohnung in diesem zukunftsweisenden Wohnprojekt in Rheine.



64  
bis  
103  
m<sup>2</sup> Wohnfläche\*

unverbindliches Einrichtungsbeispiel

\*Alle Maßangaben sind Circa-Angaben.



**Alles auf einen Blick:**

- 8 Wohneinheiten
- min. 1 PKW-Stellplatz pro Wohnung
- alle Wohnungen sind barrierefrei geplant
- KfW-40-NH-Standard mit QNG Zertifikat
- Luft-Wärmepumpe mit einem Warmwasserspeicher und einer unterstützenden Photovoltaikanlage
- elektrische Kunststoffrolläden
- Gemeinschaftssatellitenanlage mit jeweils drei Anschlussmöglichkeiten je Wohneinheit
- Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung und Raumthermostaten ausgestattet

8

Wohneinheiten

# Wohnung 1

## Haus Nr. 114, Erdgeschoss

Objekt-Nr.	14468_1
Objektyp	Erdgeschosswohnung
Objektzustand	Erstbezug
Ausstattung	gehoben

Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Separate WCs	1
Terrassen	1
Abstellräume	1
PKW-Stellplätze	1

Wohnen/Kochen/Essen	35,73 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,04 m <sup>2</sup>
Arbeiten	11,23 m <sup>2</sup>
Bad	7,92 m <sup>2</sup>
WC	3,06 m <sup>2</sup>
Abstellraum	8,03 m <sup>2</sup>
Garderobe	5,16 m <sup>2</sup>
Flur	6,18 m <sup>2</sup>
Terrasse ½	4,24 m <sup>2</sup>
Wohnfläche gesamt (ca.)	96,59 m <sup>2</sup>

Energetischer Standard	KfW EH 40 NH, QNG
förderfähig	ja
Heizungsart	Luft-Wasser-WP, Fußbodenheizung
Wesentl. Energieträger	Umgebungswärme, Solar
Energieausweis	in Bearbeitung
Absetzung für Abnutzung (AfA)	beachten!

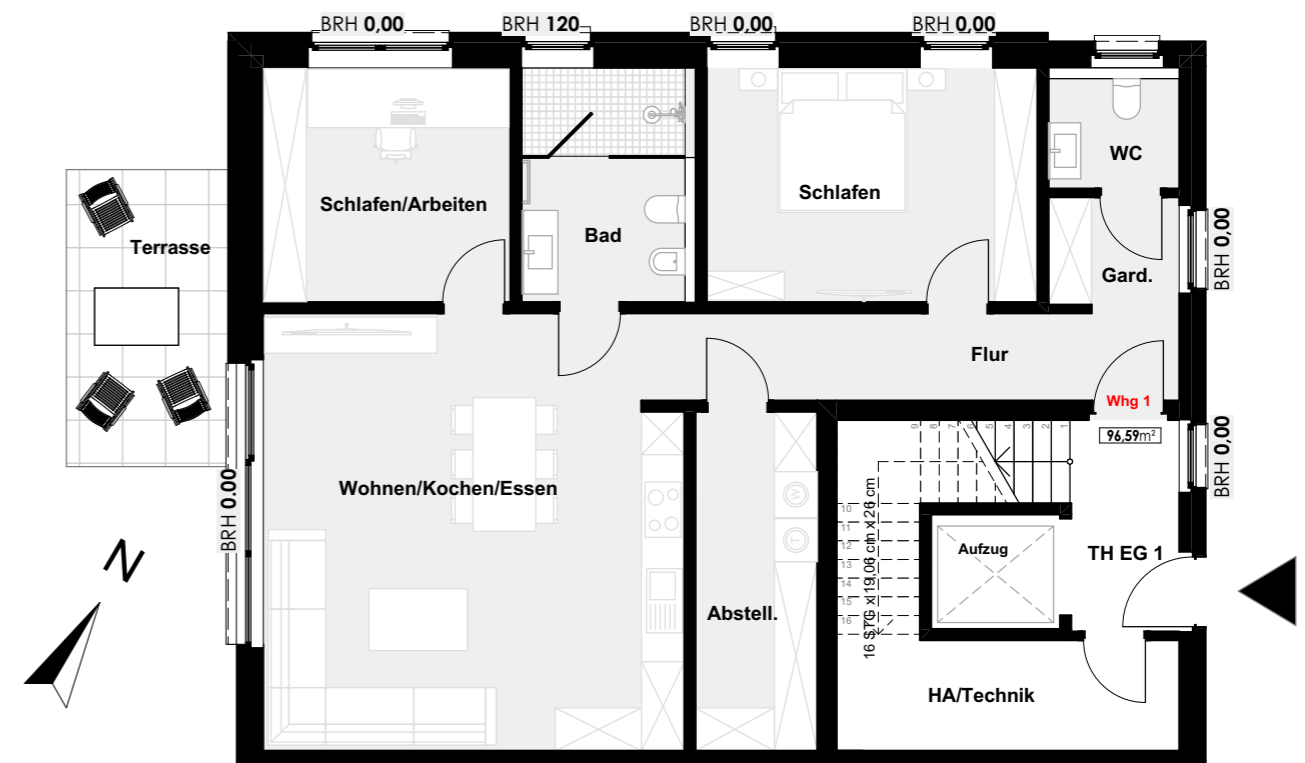
Kaufpreis:

**siehe Kaufpreisliste**

Provision: 3,00 % inkl. gesetzl. MwSt. vom Käufer

Alle Maßangaben sind Circa-Angaben.

## Grundriss





# Wohnung 2

## Haus Nr. 114, Obergeschoss

Objekt-Nr.	14468_3
Objekttyp	Etagenwohnung
Objektzustand	Erstbezug
Ausstattung	gehoben

Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone	1
Abstellräume	1
PKW-Stellplätze	1

Wohnen/Kochen/Essen	24,38 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,80 m <sup>2</sup>
Bad	10,06 m <sup>2</sup>
Abstellraum	5,59 m <sup>2</sup>
Flur/Garderobe	5,45 m <sup>2</sup>
Balkon ½	2,98 m <sup>2</sup>
Wohnfläche gesamt (ca.)	64,26 m <sup>2</sup>

Energetischer Standard	KfW EH 40 NH, QNG
förderfähig	ja
Heizungsart	Luft-Wasser-WP, Fußbodenheizung
Wesentl. Energieträger	Umgebungswärme, Solar
Energieausweis	in Bearbeitung
Absetzung für Abnutzung (AfA)	beachten!

Kaufpreis:

**siehe Kaufpreisliste**

Provision: 3,00 % inkl. gesetzl. MwSt. vom Käufer

Alle Maßangaben sind Circa-Angaben.

## Grundriss



unverbindliches Einrichtungsbeispiel

Grundrisse sind nicht maßstäblich.

# Wohnung 3

## Haus Nr. 114, Obergeschoss

Objekt-Nr.	14468_4
Objekttyp	Etagenwohnung
Objektzustand	Erstbezug
Ausstattung	gehoben

Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone	1
Abstellräume	1
PKW-Stellplätze	1

Wohnen/Kochen/Essen	27,36 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,73 m <sup>2</sup>
Gast/Büro	10,07 m <sup>2</sup>
Bad	6,07 m <sup>2</sup>
Flur/Garderobe	6,86 m <sup>2</sup>
Abstellraum	4,52 m <sup>2</sup>
Loggia ½	5,19 m <sup>2</sup>
Wohnfläche gesamt (ca.)	73,80 m <sup>2</sup>

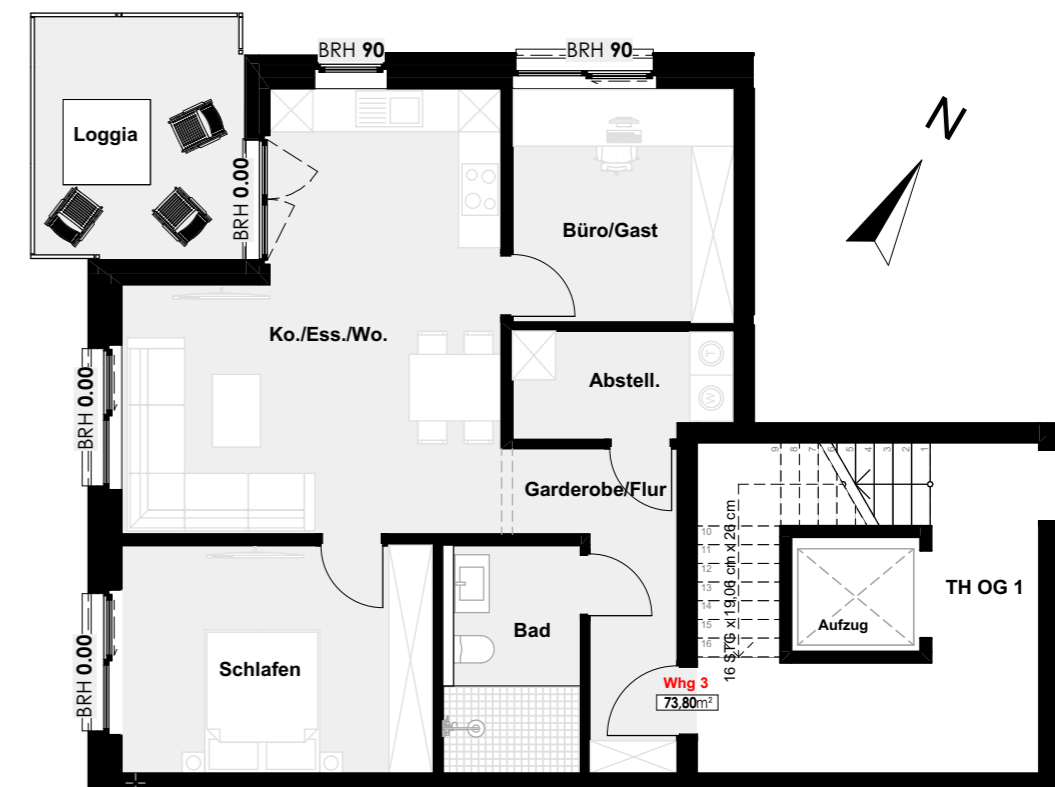
Energetischer Standard	KfW EH 40 NH, QNG
förderfähig	ja
Heizungsart	Luft-Wasser-WP, Fußbodenheizung
Wesentl. Energieträger	Umgebungswärme, Solar
Energieausweis	in Bearbeitung
Absetzung für Abnutzung (AfA)	beachten!

Kaufpreis:

**siehe Kaufpreisliste**

Provision: 3,00 % inkl. gesetzl. MwSt. vom Käufer

## Grundriss



Alle Maßangaben sind Circa-Angaben.

Grundrisse sind nicht maßstäblich.



# Wohnung 4

## Haus Nr. 114, Dachgeschoss

Objekt-Nr.	14468_7
Objektyp	Dachgeschosswohnung
Objektzustand	Erstbezug
Ausstattung	gehoben

Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Separate WCs	1
Balkone	1
Terrassen	1
Abstellräume	1
PKW-Stellplätze	2

Wohnen/Kochen/Essen	35,99 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,94 m <sup>2</sup>
Gast/Büro	11,07 m <sup>2</sup>
Bad	9,72 m <sup>2</sup>
WC	3,12 m <sup>2</sup>
Abstellraum	5,69 m <sup>2</sup>
Garderobe	2,80 m <sup>2</sup>
Flur	6,79 m <sup>2</sup>
Loggia ½	5,05 m <sup>2</sup>
Terrasse ½	5,59 m <sup>2</sup>
Wohnfläche gesamt (ca.)	102,76 m <sup>2</sup>

Energetischer Standard	KfW EH 40 NH, QNG
förderfähig	ja
Heizungsart	Luft-Wasser-WP, Fußbodenheizung
Wesentl. Energieträger	Umgebungswärme, Solar
Energieausweis	in Bearbeitung
Absetzung für Abnutzung (AfA)	beachten!

Kaufpreis:

**siehe Kaufpreisliste**

Provision: 3,00 % inkl. gesetzl. MwSt. vom Käufer

## Grundriss



# Wohnung 1

## Haus Nr. 116, Erdgeschoss

Objekt-Nr.	14468_2
Objekttyp	Erdgeschosswohnung
Objektzustand	Erstbezug
Ausstattung	gehoben

Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Separate WCs	1
Terrassen	1
Abstellräume	1
PKW-Stellplätze	1

Wohnen/Kochen/Essen	35,73 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,04 m <sup>2</sup>
Arbeiten	11,23 m <sup>2</sup>
Bad	7,92 m <sup>2</sup>
WC	3,06 m <sup>2</sup>
Abstellraum	8,03 m <sup>2</sup>
Garderobe	5,16 m <sup>2</sup>
Flur	6,18 m <sup>2</sup>
Terrasse ½	4,24 m <sup>2</sup>
Wohnfläche gesamt (ca.)	96,59 m <sup>2</sup>

Energetischer Standard	KfW EH 40 NH, QNG
förderfähig	ja
Heizungsart	Luft-Wasser-WP, Fußbodenheizung
Wesentl. Energieträger	Umgebungswärme, Solar
Energieausweis	in Bearbeitung
Absetzung für Abnutzung (AfA)	beachten!

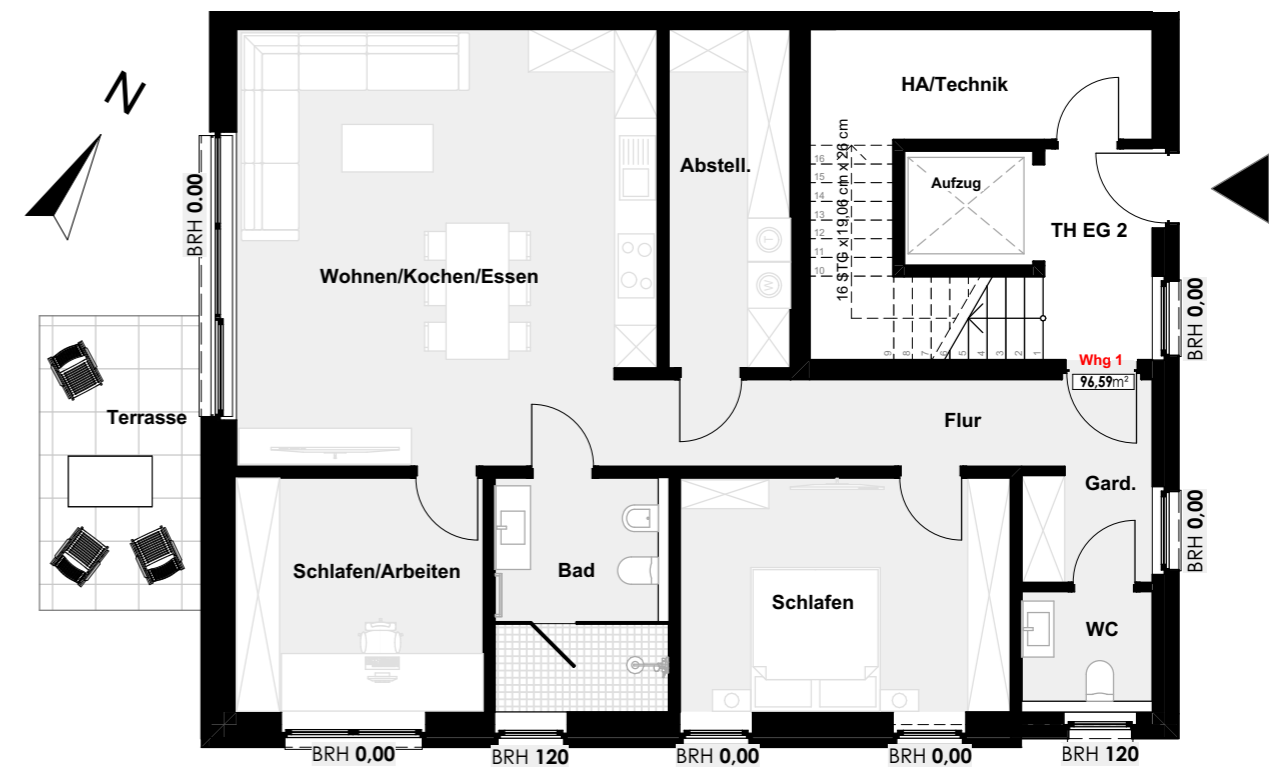
Kaufpreis:

**siehe Kaufpreisliste**

Provision: 3,00 % inkl. gesetzl. MwSt. vom Käufer

Alle Maßangaben sind Circa-Angaben.

## Grundriss



# Wohnung 2

## Haus Nr. 116, Obergeschoss

Objekt-Nr.	14468_6
Objekttyp	Etagenwohnung
Objektzustand	Erstbezug
Ausstattung	gehoben

Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone	1
Abstellräume	1
PKW-Stellplätze	1

Wohnen/Kochen/Essen	24,38 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,80 m <sup>2</sup>
Bad	10,06 m <sup>2</sup>
Abstellraum	5,59 m <sup>2</sup>
Flur/Garderobe	5,45 m <sup>2</sup>
Balkon ½	2,98 m <sup>2</sup>
Wohnfläche gesamt (ca.)	64,26 m <sup>2</sup>

Energetischer Standard	KfW EH 40 NH, QNG
förderfähig	ja
Heizungsart	Luft-Wasser-WP, Fußbodenheizung
Wesentl. Energieträger	Umgebungswärme, Solar
Energieausweis	in Bearbeitung
Absetzung für Abnutzung (AfA)	beachten!

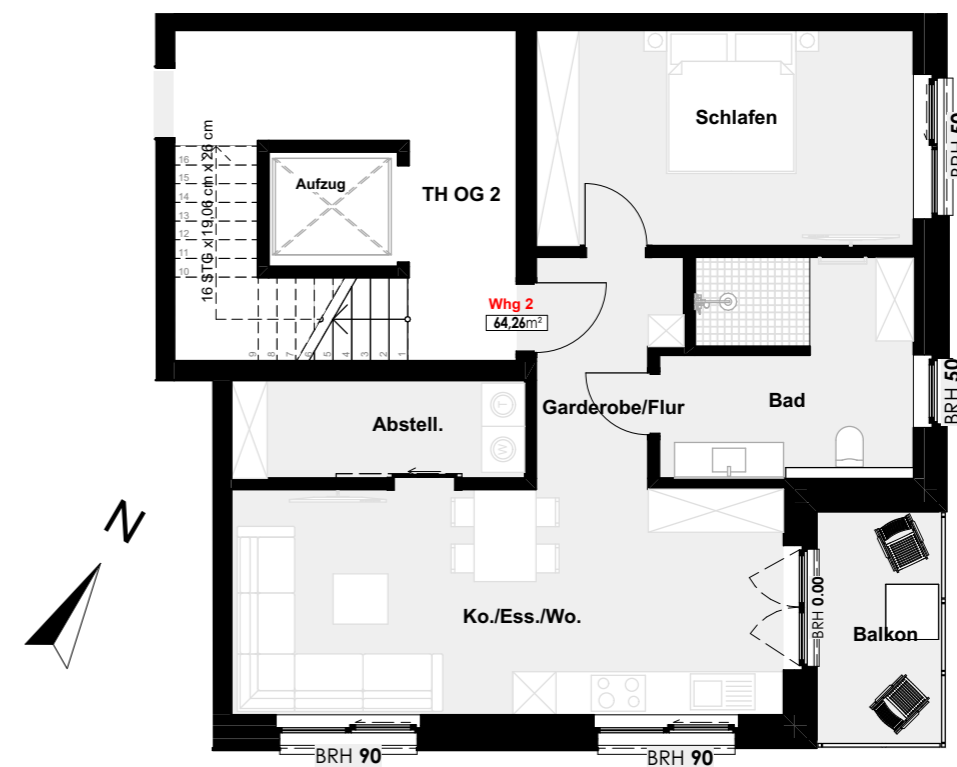
Kaufpreis:

**siehe Kaufpreisliste**

Provision: 3,00 % inkl. gesetzl. MwSt. vom Käufer

Alle Maßangaben sind Circa-Angaben.

## Grundriss





# Wohnung 3

## Haus Nr. 116, Obergeschoss

Objekt-Nr.	14468_5
Objekttyp	Etagenwohnung
Objektzustand	Erstbezug
Ausstattung	gehoben

Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone	1
Abstellräume	1
PKW-Stellplätze	1

Wohnen/Kochen/Essen	27,36 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,73 m <sup>2</sup>
Gast/Büro	10,07 m <sup>2</sup>
Bad	6,07 m <sup>2</sup>
Flur/Garderobe	6,86 m <sup>2</sup>
Abstellraum	4,52 m <sup>2</sup>
Loggia ½	5,19 m <sup>2</sup>
Wohnfläche gesamt (ca.)	73,80 m <sup>2</sup>

Energetischer Standard	KfW EH 40 NH, QNG
förderfähig	ja
Heizungsart	Luft-Wasser-WP, Fußbodenheizung
Wesentl. Energieträger	Umgebungswärme, Solar
Energieausweis	in Bearbeitung
Absetzung für Abnutzung (AfA)	beachten!

Kaufpreis:

**siehe Kaufpreisliste**

Provision: 3,00 % inkl. gesetzl. MwSt. vom Käufer

Alle Maßangaben sind Circa-Angaben.

## Grundriss



# Wohnung 4

## Haus Nr. 116, Dachgeschoss

Objekt-Nr.	14468_8
Objekttyp	Dachgeschosswohnung
Objektzustand	Erstbezug
Ausstattung	gehoben

Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Separate WCs	1
Balkone	1
Terrassen	1
Abstellräume	1
PKW-Stellplätze	2

Wohnen/Kochen/Essen	35,99 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,94 m <sup>2</sup>
Gast/Büro	11,07 m <sup>2</sup>
Bad	9,72 m <sup>2</sup>
WC	3,12 m <sup>2</sup>
Abstellraum	5,69 m <sup>2</sup>
Garderobe	2,80 m <sup>2</sup>
Flur	6,79 m <sup>2</sup>
Loggia ½	5,05 m <sup>2</sup>
Terrasse ½	5,59 m <sup>2</sup>
Wohnfläche gesamt (ca.)	102,76 m <sup>2</sup>

Energetischer Standard	KfW EH 40 NH, QNG
förderfähig	ja
Heizungsart	Luft-Wasser-WP, Fußbodenheizung
Wesentl. Energieträger	Umgebungswärme, Solar
Energieausweis	in Bearbeitung
Absetzung für Abnutzung (AfA)	beachten!

Kaufpreis:

**siehe Kaufpreisliste**

Provision: 3,00 % inkl. gesetzl. MwSt. vom Käufer

## Grundriss



# Wir sind DIE Immobilienexperten der Region

# 12

Standorte

Ist Ihnen ihre Immobilie zu klein oder zu groß geworden? Ziehen Sie weg oder haben geerbt. Für den Verkauf einer Immobilie gibt es viele Gründe. Wenn dies schnell, stressfrei und zum bestmöglichen Preis geschehen soll, stehen wir Ihnen als vertrauensvoller Partner zur Seite.

Profitieren Sie beim Verkauf Ihrer Immobilie von unserem Rundum-sorglos-Paket, das Ihre Nerven schont und Ihnen Zeit spart: Mit unserer lokalen Kompetenz, der professionellen Aufbereitung Ihrer Immobilie, sowie der Unterlagen, einer gezielten Vermarktung über vorgemerkte Kunden und umfangreiche öffentliche Werbung – offline und online –, unserem bundesweiten Netzwerk und unseren erfahrenen Immobilienberatern, managen wir erfolgreich Ihren Immobilienverkauf.

Die Volksbank Immobilien Münsterland GmbH ist aufgrund der Erfahrung und Kompetenz der Mitarbeiter eine der ersten Adressen, wenn es um den Verkauf von Immobilien im Münsterland geht.

Bei dem Verkauf einer Immobilie ist vieles zu beachten!

Sprechen Sie uns an! DIE Immobilienexperten der Region.

**Schneller Zuhause ankommen. Ihr neuer Nachhauseweg beginnt hier.**

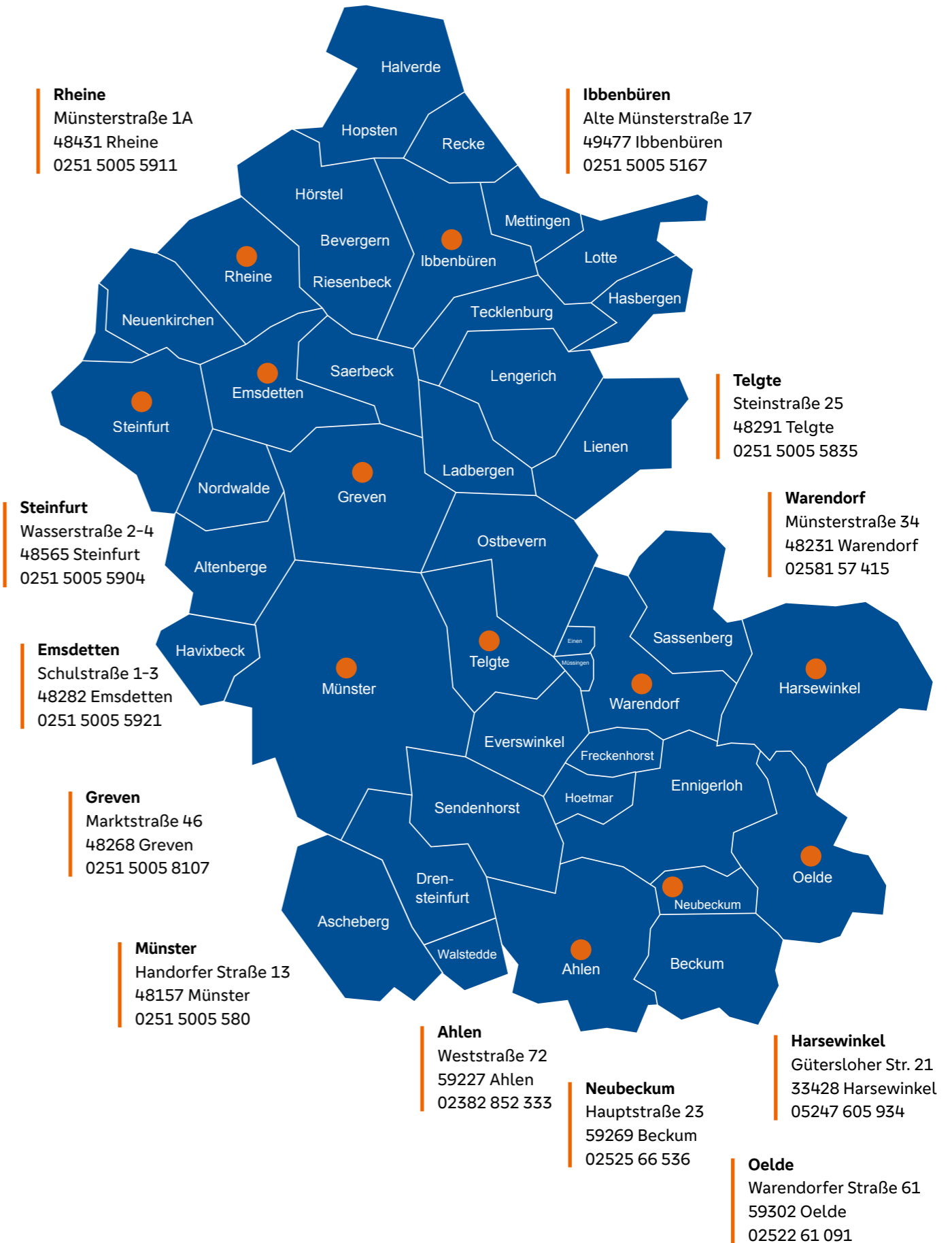
Ob als Eigenheim oder Investition, es gibt viele gute Gründe, eine Immobilie zu kaufen. Dabei gibt es aber auch viel zu beachten. Denn um sicherzustellen, dass Sie mit Ihrem Eigentum Freude haben, muss vor dem Kauf viel geschehen. Wir stehen Ihnen dabei als vertrauensvoller Partner zur Seite! Profitieren Sie beim Kauf einer Immobilie von unserem Rundum-sorglos-Paket, das Fördermöglichkeiten prüft und Ihnen Zeit spart: Mit einem frühzeitigen Finanzierungsscheck stecken Sie den Rahmen der Immobiliensuche ab und werden gleichzeitig über Fördermöglichkeiten informiert, mit unserer App und einem vorgemerkten Suchprofil sind Sie immer einen Schritt bei der Immobiliensuche voraus, durch eine 360 Grad-Besichtigung erhalten Sie den ersten Eindruck von der Immobilie bereits ohne eine Besichtigung vor Ort und dadurch können Sie die richtige Entscheidung früher treffen.

Nutzen Sie diese Möglichkeiten für Ihren Immobilienerwerb. Sprechen Sie uns an! DIE Immobilienexperten der Region.

# 58

Immobilienexperten

## Unser Geschäftsgebiet und unsere Bürostandorte





## Ihre Ansprechpartner

### **Fabian Kenning**

Volksbank Immobilien Münsterland GmbH  
Münsterstraße 1 A  
48431 Rheine  
Tel.: 0251 5005 5923  
E-Mail: rheine@volksbankimmobilien.de

### **Hannah Südhoff**

Volksbank Immobilien Münsterland GmbH  
Münsterstraße 1 A  
48431 Rheine  
Tel.: 0251 5005 5903  
E-Mail: rheine@volksbankimmobilien.de



## Finanzierung

Über den QR-Code können Sie sich Ihr persönliches Zinsangebot mit individuellen Raten in Abhängigkeit vom Kaufpreis, Eigenkapitaleinsatz und Laufzeit des Darlehens berechnen.

In einem persönlichen Gespräch können Bausteine wie z. B. KfW- oder staatliche Förderungen in die Finanzierung eingebaut werden. Rufen Sie uns gerne an oder vereinbaren Sie online einen Termin!

## Haftungsvorbehalt

Alle Angaben und Berechnungen im Prospekt einschl. der beigefügten Listen wurden mit großer Sorgfalt zusammengestellt. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Zahlenangaben kann nicht übernommen werden. Änderungen sind zwar nicht vorgesehen, können aber u.a. aufgrund behördlicher Auflagen oder technisch bedingter Forderungen eintreten, ggf. auch die Nettowohnfläche betreffen. Solche Änderungen sind von den Vertragsparteien im Rahmen der geschlossenen Verträge zu vertreten. Eine Haftung der Vertriebsbeauftragten Volksbank Immobilien Münsterland GmbH ist ausgeschlossen.

## Sonstige Angaben

Die Immobilienangebote verstehen sich freibleibend und unverbindlich. Zwischenverkauf ausdrücklich vorbehalten. Die Objektbeschreibung wurde aufgrund der Angaben der Verkäufer erstellt. Bei den Angaben zu Wohnfläche, Grundstücksgröße etc. handelt es sich um -Werte. Für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Mit dem Eigentümer wurde vereinbart, dass Besichtigungen nur gemeinsam mit uns nach vorheriger Absprache durchgeführt werden. Es gelten die AGB und Sonderbedingungen der Volksbank Immobilien Münsterland GmbH.