

Rheine – Rheine

# Eigentumswohnung in Rheine - Ideal als Kapitalanlage!

Objektnummer: 24150052



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 98.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 41,38 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 24150052 - 48429 Rheine – Rheine

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24150052 - 48429 Rheine – Rheine

## Auf einen Blick

Objektnummer	24150052	Kaufpreis	98.000 EUR
Wohnfläche	ca. 41,38 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Etage	2	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	2	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	1	Ausstattung	Einbauküche, Balkon
Badezimmer	1		
Baujahr	1977		
Stellplatz	1 x Garage		

Objektnummer: 24150052 - 48429 Rheine – Rheine

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	115.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	20.12.2027	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1977

Objektnummer: 24150052 - 48429 Rheine – Rheine

## Die Immobilie





Objektnummer: 24150052 - 48429 Rheine – Rheine

## Die Immobilie



Objektnummer: 24150052 - 48429 Rheine – Rheine

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

[www.home.von-poll.com](http://www.home.von-poll.com)



Objektnummer: 24150052 - 48429 Rheine – Rheine

## Die Immobilie





Objektnummer: 24150052 - 48429 Rheine – Rheine

## Die Immobilie



Objektnummer: 24150052 - 48429 Rheine – Rheine

## Die Immobilie





Objektnummer: 24150052 - 48429 Rheine – Rheine

## Die Immobilie





Objektnummer: 24150052 - 48429 Rheine – Rheine

## Die Immobilie



Objektnummer: 24150052 - 48429 Rheine – Rheine

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 24150052 - 48429 Rheine – Rheine

## Ein erster Eindruck

Wir freuen uns, Ihnen diese 2-Zimmer-Eigentumswohnung in einer gefragten Lage von Rheine anbieten zu können. Die Immobilie kombiniert eine durchdachte Planung mit einer wirtschaftlich interessanten Investitionsmöglichkeit. Das Mehrfamilienhaus wurde im Jahr 1977 erbaut und umfasst 12 Wohneinheiten. Separate Flure sorgen für eine klare Abgrenzung der einzelnen Wohnungen. Das monatliche Hausgeld beträgt 257,00 € und ermöglicht eine effiziente Verwaltung und Instandhaltung des Gebäudes. Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 41,38 m<sup>2</sup>. Sie besteht aus einem Wohn- und Essbereich, einer separaten Küche, einem Schlafzimmer sowie einem Badezimmer. Das Badezimmer wurde im Jahr 2019 saniert und entspricht aktuellen Standards. Über den Wohnbereich gelangt man auf den Balkon, der zusätzliche Nutzfläche im Außenbereich bietet. Zur Wohnung gehört außerdem ein Kellerraum, der weiteren Stauraum bereitstellt. Eine Garage ist im Angebot enthalten und bietet Platz für ein Fahrzeug. Die Wohnung bietet eine funktionale Raumaufteilung, die sowohl für Eigennutzer als auch für Mieter geeignet ist. Die Wohnung ist derzeit vermietet und erzielt eine Jahresnettomiete von ca. 5.220 €. Die monatliche Kaltmiete beträgt 435,00 €, wovon 25,00 € auf die Einbauküche und 35,00 € auf den Stellplatz entfallen. Diese Eigentumswohnung bietet Kapitalanlegern eine interessante Möglichkeit, in eine solide Immobilie in einer attraktiven Wohnlage zu investieren. Rheine zeichnet sich durch eine gute Infrastruktur und eine hohe Nachfrage nach Wohnraum aus, was den Standort zusätzlich aufwertet. Für weitere Informationen oder die Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.



Objektnummer: 24150052 - 48429 Rheine – Rheine

## Ausstattung und Details

### Gebäudeausstattung:

- Außenwände: Kalksandstein-Ziegelsteinvormauerung
- Fassade mit brauner Ziegelsteinverblendung und Eternitverschieferung
- Massive Stahlbetondecken im KG, EG, OG
- Holzbalkendecke im DG
- Pfettendachkonstruktion
- Dachdeckung: Betondachsteine
- Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
- Stahlbetontreppe mit Kunststeinabdeckung
- Vollkeller mit einem Kellerraum je WE

### Sanitär-/ Elektro- und Heizungstechnik:

- Befeuerung: Gas
- Heizungsart: Zentralheizung
- Radiatoren-Heizkörper
- Badezimmer aus dem Baujahr: 2020

### Fenster, Türen und Innenausstattung:

- Kunststoffhaustür mit Glaselement
- Gegensprechanlage
- Holzfenster mit Doppelverglasung
- Manuelle Rollläden
- Bodenbeläge: PVC, Fliesen
- Einbauküche vorhanden

### Sonstige Ausstattung:

- Einzelgarage
- Balkon vorhanden, Schmiedeeisen mit Eternitverkleidung

Objektnummer: 24150052 - 48429 Rheine – Rheine

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer gefragten Lage in Rheine, die durch eine ausgezeichnete Infrastruktur und die Nähe zur Natur überzeugt. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien und Drogerien, sind schnell erreichbar und befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die ärztliche Versorgung ist umfassend gewährleistet. Allgemeinmediziner, Fachärzte und Apotheken sind in der Nähe verfügbar, und das moderne Mathias-Spital bietet ein breites Spektrum medizinischer Dienstleistungen. Die Lage bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Die nahegelegene Ems lädt zu Spaziergängen und Fahrradtouren ein, während der Bentlager Wald und der Salinenpark zusätzliche Erholungsflächen bieten. Sport- und Kulturangebote sind ebenfalls vielfältig vorhanden, darunter Vereine, Fitnessstudios sowie Einrichtungen wie das Stadttheater und das Museum Kloster Bentlage. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Der Bahnhof ist nur wenige Minuten entfernt und ermöglicht regelmäßige Zugverbindungen nach Münster, Osnabrück und weitere Städte. Über die Bundesstraße B481 sowie die Autobahnen A30 und A31 sind Ziele in der Region und darüber hinaus bequem erreichbar. Eine gut ausgebaute Busanbindung sorgt zudem für Flexibilität auch ohne eigenen Pkw.

Objektnummer: 24150052 - 48429 Rheine – Rheine

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.12.2027. Endenergieverbrauch beträgt 115.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977. Die Energieeffizienzklasse ist D. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



Objektnummer: 24150052 - 48429 Rheine – Rheine

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Michael Knieper

---

Marktstraße 20 Rheine  
E-Mail: [rheine@von-poll.com](mailto:rheine@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)