

Rheine – Rheine

Mehrfamilienhaus mit Potenzial: Ideal für Investoren, Vermietung oder Mehrgenerationenwohnen

Property ID: 24150011



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 445.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 278,89 m² • ROOMS: 12 • LAND AREA: 612 m²

Property ID: 24150011 - 48429 Rheine – Rheine

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24150011 - 48429 Rheine – Rheine

At a glance

| | |
|----------------------|---------------------------|
| Property ID | 24150011 |
| Living Space | ca. 278,89 m ² |
| Roof Type | Gabled roof |
| Rooms | 12 |
| Bedrooms | 7 |
| Bathrooms | 4 |
| Year of construction | 1969 |
| Type of parking | 3 x Garage |

| | |
|-------------------------------|--|
| Purchase Price | 445.000 EUR |
| Commission | Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| Modernisation / Refurbishment | 2020 |
| Condition of property | Needs renovation |
| Construction method | Solid |
| Usable Space | ca. 81 m ² |
| Rentable space | ca. 271 m ² |
| Equipment | Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony |

Property ID: 24150011 - 48429 Rheine – Rheine

Energy Data

| | | | |
|--------------------------------|-----------------|--|-----------------------------|
| Type of heating | Central heating | Energy Certificate | Energy demand certificate |
| Energy Source | Gas | Final Energy Demand | 208.60 kWh/m ² a |
| Energy certificate valid until | 10.09.2034 | Energy efficiency class | G |
| Power Source | Gas | Year of construction according to energy certificate | 1969 |

Property ID: 24150011 - 48429 Rheine – Rheine

The property



Property ID: 24150011 - 48429 Rheine – Rheine

The property



Property ID: 24150011 - 48429 Rheine – Rheine

The property



Property ID: 24150011 - 48429 Rheine – Rheine

The property



**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



Property ID: 24150011 - 48429 Rheine – Rheine

The property



Property ID: 24150011 - 48429 Rheine – Rheine

The property



Property ID: 24150011 - 48429 Rheine – Rheine

The property



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Property ID: 24150011 - 48429 Rheine – Rheine

The property



Property ID: 24150011 - 48429 Rheine – Rheine

The property



Property ID: 24150011 - 48429 Rheine – Rheine

The property



Property ID: 24150011 - 48429 Rheine – Rheine

The property



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

Property ID: 24150011 - 48429 Rheine – Rheine

A first impression

Wir bieten Ihnen hier ein Mehrfamilienhaus mit vielen Möglichkeiten. Eine Kapitalanlage, die sowohl für Investoren, als auch für den Eigennutzer inkl. Vermietung interessant sein könnte oder ein Mehrgenerationenwohnen. Zum Verkauf steht ein großzügiges Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1969, das sich auf einem ca. 612 m² großen Grundstück befindet. Die Immobilie verfügt über drei separate Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 279 m² und einer zusätzlichen Nutzfläche von ca. 81,50 m². Alle Wohneinheiten sind über separate Hauseingänge zu erreichen. Das Apartment verfügt über eine Wohnfläche von ca. 46,76 m². Sie finden hier einen Wohnbereich und eine Küche, sowie ein Schlafzimmer, ein Badezimmer und einen Abstellraum. Aufgrund der Größe und Lage könnte das Apartment hervorragend als AirBnB genutzt werden. Eine Umnutzung als Gewerbefläche wäre hier ebenfalls möglich. Die Wohneinheit im Erdgeschoss bietet eine Wohnfläche von ca. 90,22 m² und umfasst ein Wohnzimmer, einen offenen Koch- und Essbereich, einen Flur sowie zwei Schlafzimmer. Das Raumangebot wird durch ein geräumiges Badezimmer abgerundet. Besonders hervorzuheben ist die Wohnung im Obergeschoss, die ca. 134,59 m² Wohnfläche bietet. Hier stehen insgesamt vier Schlafzimmer und zwei Wohnbereiche zur Verfügung. Die Küche und das Esszimmer sind räumlich voneinander getrennt, aber auf kürzestem Wege erreichbar. Diese Wohneinheit verfügt zudem über zwei Badezimmer. Ein besonderes Highlight ist der großzügige Balkon, der sowohl vom großen als auch vom kleinen Wohnzimmer aus zugänglich ist. Diese Immobilie eignet sich ideal für Investoren oder handwerklich versierte Käufer, die das Potenzial des Hauses ausschöpfen und eine attraktive Rendite durch die Vermietung oder Eigennutzung der drei Wohneinheiten erzielen möchten. Für nähere Informationen oder eine Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Property ID: 24150011 - 48429 Rheine – Rheine

Details of amenities

Gebäudeausstattung:

- Massive Bauweise
- Fassade mit rotem Klinker versehen
- Anbau Putzfassade
- Stahlbeton- und Holzbalkendecken
- Satteldachkonstruktion mit Betondachsteinen
- Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
- Treppenkonstruktion als Marmortreppe in die Obergeschosswohnung
- 3 separate Hauseingänge
- Gewerbefläche vorhanden
- Teilkeller mit Zugang zum Heizungssystem

Sanitär-/ Elektro- und Heizungstechnik:

- Gasbrennwertanlage, Bj. 2006 als Zentralheizungssystem
- Elektrotechnik und Schaltschrank Bj. 1970
- SAT-Anlage vorhanden
- Bäder Bj. 2006 im EG und 2020 OG
- Leitungssysteme & Anschlüsse Bj. 2006
- Gegensprechanlage für die Obergeschosswohnung

Fenster, Türen und Innenausstattung:

- Kunststofffenster mit Doppelverglasung Bj. 2006 im EG, Bj. 1985 im OG
- Manuelle Rollläden im gesamten Gebäude
- Einfache Holztüren im gesamten Gebäude
- Bodenbeläge: Fliesen, Laminat

Stellplätze/Außenanlagen:

- 3 Freiplätze
- 3 Einzelgaragen
- Balkon

Property ID: 24150011 - 48429 Rheine – Rheine

All about the location

Herzlich Willkommen in Rheine! Die Immobilie befindet sich in einer sehr guten Lage im Rheiner Stadtteil Eschendorf. Bildungseinrichtungen, u.a. Kindergärten und Schulen, sind in wenigen Minuten mit dem Fahrrad oder mit dem Auto erreicht. Ebenso befinden sich Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, wie die Einzelhandelskette K+K, fußläufig zur Immobilie. Ein weiterer Pluspunkt ist die schnelle Anbindung an ein Ärztezentrum oder an Apotheken, die ebenfalls in wenigen Minuten mit dem Auto oder dem Fahrrad erreicht sind. Für die Nutzung der öffentlichen Verkehrsmittel befindet sich eine Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe zur Immobilie, wo die Buslinien C3 und C4 Sie zum Busbahnhof in der Innenstadt bringt. Von hier aus können Sie mit dem Bus in alle Stadtteile oder aus der Stadt Rheine herausfahren oder direkt zum Fernbahnhof der Stadt Rheine gelangen. Die Autobahnen A30 und A31 erreichen Sie von der Immobilie in ca. 5 bis 10 Minuten Fahrzeit. 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 Kinderflohmärkte 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.

Property ID: 24150011 - 48429 Rheine – Rheine

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 208.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969. Die Energieeffizienzklasse ist G.

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. **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.

Property ID: 24150011 - 48429 Rheine – Rheine

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Michael Knieper

Marktstraße 20 Rheine
E-Mail: rheine@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com