

Rheine – Rheine

# Voll vermietetes, historisches Dreifamilienhaus in Stadtlage!

CODE DU BIEN: 24150003



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

PRIX D'ACHAT: 325.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 137,19 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 12 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 185 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24150003 - 48431 Rheine – Rheine

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24150003 - 48431 Rheine – Rheine

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24150003
Surface habitable	ca. 137,19 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	12
Chambres à coucher	9
Salles de bains	3
Année de construction	1900

Prix d'achat	325.000 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 35 m <sup>2</sup>
Espace locatif	ca. 137 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 24150003 - 48431 Rheine – Rheine

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	444.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	24.10.2034	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1900

CODE DU BIEN: 24150003 - 48431 Rheine – Rheine

## La propriété





CODE DU BIEN: 24150003 - 48431 Rheine – Rheine

## La propriété



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

Jetzt  
Suchprofil  
anlegen

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

CODE DU BIEN: 24150003 - 48431 Rheine – Rheine

## La propriété





CODE DU BIEN: 24150003 - 48431 Rheine – Rheine

## La propriété



**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)



CODE DU BIEN: 24150003 - 48431 Rheine – Rheine

## La propriété



CODE DU BIEN: 24150003 - 48431 Rheine – Rheine

## La propriété





CODE DU BIEN: 24150003 - 48431 Rheine – Rheine

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
+49 (0) 5971 - 79 3710  
Wir freuen uns von Ihnen zu hören.

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



**CODE DU BIEN: 24150003 - 48431 Rheine – Rheine**

## Une première impression

Dieses Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1900 befindet sich auf einem ca. 185 m<sup>2</sup> großen Grundstück und erstreckt sich über drei Etagen mit einer Gesamtfläche von ca. 172,19 m<sup>2</sup>. Die reine Wohnfläche beträgt jedoch insgesamt ca. 137,19 m<sup>2</sup>. Es steht zudem eine Nutzfläche mit ca. 35 m<sup>2</sup> für die freie Verwendung zur Verfügung. Die Erdgeschosswohnung wurde 2024 renoviert und umfasst eine Wohn-/Küchenkombination, 3 weitere Zimmer und ein Tageslichtbad. Ebenso finden Sie diese Raumaufteilung ähnlich im Obergeschoss und Dachgeschoss des Wohnhauses wieder. Alle Einheiten sind derzeit vermietet und der Kellerbereich bietet eine geräumige Abstellfläche. Zudem steht im Hinterhof eine weitere Nutzfläche zur Verfügung, die Potenzial für unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten bietet. Es wurden bereits einige Sanierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. So wurde unter anderem im Jahr 1997 die Heizungsanlage ausgetauscht und die Bäder zwischen den Jahren 2020 und 2023 saniert. Diese Immobilie eignet sich insbesondere für Kapitalanleger, aber auch für Selbstnutzer, die eine Wohnung beziehen möchten.

CODE DU BIEN: 24150003 - 48431 Rheine – Rheine

## Détails des commodités

### Gebäudeausstattung

- Walmdach mit Betondachsteinen
- Massiver Mauerwerksbau
- Fassade: Klinker gestrichen, verputzt

### Sanitär-/ Elektro- und Heizungstechnik:

- Gas-Zentralheizung, Baujahr 1997
- Entwässerung seit 1964
- Radiatoren Heizkörper
- 1 Bad voll gefliest mit Dusche
- 1 Bad tapeziert mit Dusche
- 1 Bad teilweise gefliest mit Badewanne
- alle Bäder zwischen 2020 und 2023 saniert

### Fenster, Türen und Innenausstattung:

- doppeltverglaste Kunststofffenster
- manuelle Rollläden
- Bodenbeläge: Fliesen, Laminat
- Innenwände: verputzt, tapeziert und/ oder gestrichen
- Decken: verputzt, tapeziert und/ oder gestrichen
- Holztreppe mit Teppich versehen
- EG-Wohnung 2024 renoviert

### Hinterhof:

- vollständig gepflastert

**CODE DU BIEN: 24150003 - 48431 Rheine – Rheine**

## Tout sur l'emplacement

Willkommen in Rheine! Diese Immobilie liegt sich in dem Stadtteil Dorenkamp, der als einer der begehrtesten Wohnlagen der westfälischen Stadt gilt. Durch die ideale Anbindung und der unmittelbaren Nähe zur Innenstadt, sind alle Dinge des täglichen Bedarfs schnell und einfach zu erreichen. In Rheine wird mit verschiedenen Ärzten und zwei Kliniken eine gute ärztliche Versorgung zur Verfügung gestellt. Zudem sind unterschiedliche Bildungseinrichtungen und Freizeitangebote, wie zahlreiche Vereine, Schwimmbäder, Kinos oder Veranstaltungen in der Stadthalle, vorhanden. Ein Highlight ist die Ems-Galerie, die zu einem Einkaufsmummel einlädt und eine Vielzahl Restaurants und Cafés sorgen für eine hohe Lebensqualität. Der nahe gelegene Waldhügel sowie die Hünenborg eignen sich für ausgiebige Spaziergänge. Ebenso wie die Ems, die durch Rheine fließt und ca. 1 km erreicht ist. Neben der fußläufig zu erreichenden Bushaltestelle, ermöglicht der ca. 1 km entfernte Bahnhof eine Anbindung an das öffentliche Straßenverkehrsnetz. Außerdem sind die umliegenden Orte durch die Nähe zu der Autobahn 30 schnell erreicht.



CODE DU BIEN: 24150003 - 48431 Rheine – Rheine

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.10.2034. Endenergiebedarf beträgt 444.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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.

CODE DU BIEN: 24150003 - 48431 Rheine – Rheine

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)