

Rheine – Rheine

# Mehrfamilienhaus mit Potenzial: Ideal für Investoren, Vermietung oder Mehrgenerationenwohnen

CODE DU BIEN: 24150011



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

PRIX D'ACHAT: 445.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 278,89 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 12 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 612 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24150011 - 48429 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: 24150011 - 48429 Rheine – Rheine**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24150011
Surface habitable	ca. 278,89 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	12
Chambres à coucher	7
Salles de bains	4
Année de construction	1969
Place de stationnement	3 x Garage

Prix d'achat	445.000 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernisation / Rénovation	2020
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 81 m <sup>2</sup>
Espace locatif	ca. 271 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24150011 - 48429 Rheine – Rheine

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	208.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	10.09.2034	Classement énergétique	G
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1969

CODE DU BIEN: 24150011 - 48429 Rheine – Rheine

## La propriété



CODE DU BIEN: 24150011 - 48429 Rheine – Rheine

## La propriété



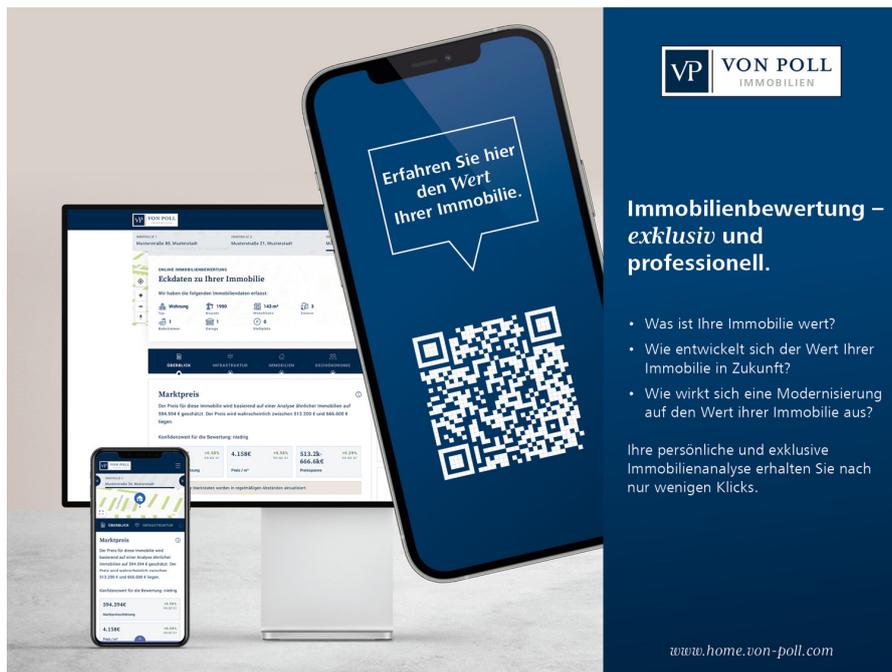
CODE DU BIEN: 24150011 - 48429 Rheine – Rheine

## La propriété



CODE DU BIEN: 24150011 - 48429 Rheine – Rheine

# La propriété



**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?

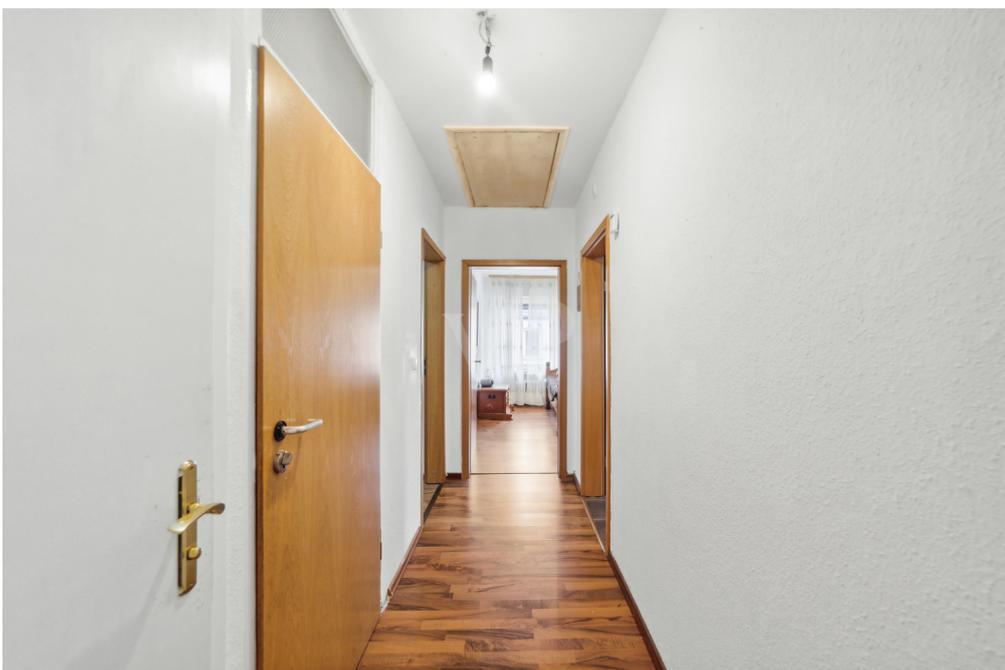
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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



CODE DU BIEN: 24150011 - 48429 Rheine – Rheine

## La propriété



CODE DU BIEN: 24150011 - 48429 Rheine – Rheine

## La propriété



CODE DU BIEN: 24150011 - 48429 Rheine – Rheine

## La propriété



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

CODE DU BIEN: 24150011 - 48429 Rheine – Rheine

## La propriété



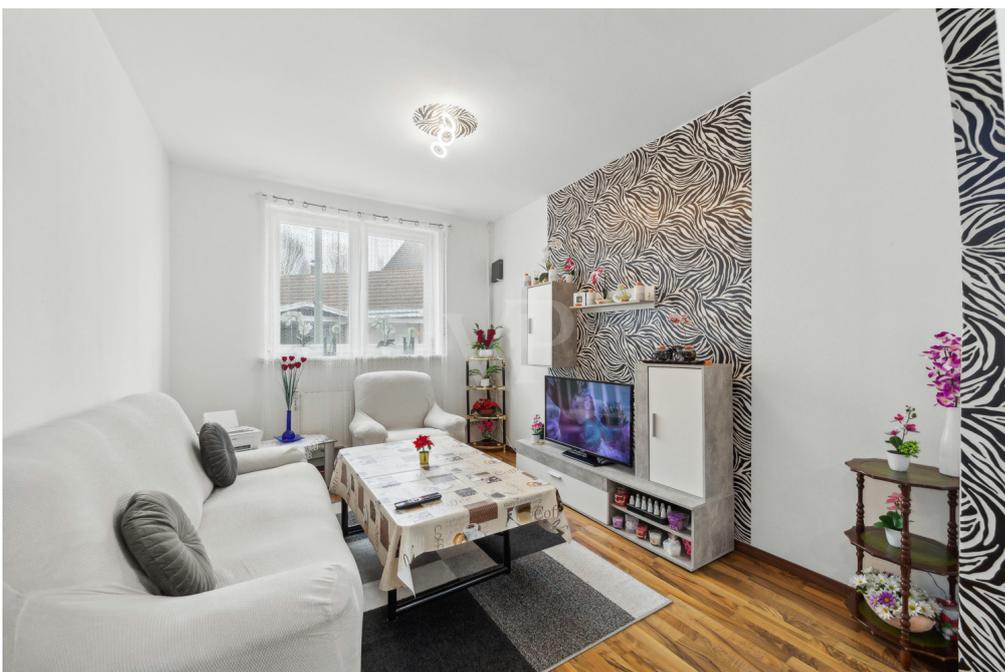
CODE DU BIEN: 24150011 - 48429 Rheine – Rheine

## La propriété



CODE DU BIEN: 24150011 - 48429 Rheine – Rheine

## La propriété



CODE DU BIEN: 24150011 - 48429 Rheine – Rheine

## La propriété



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)

CODE DU BIEN: 24150011 - 48429 Rheine – Rheine

## Une première 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 m<sup>2</sup> großen Grundstück befindet. Die Immobilie verfügt über drei separate Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 279 m<sup>2</sup> und einer zusätzlichen Nutzfläche von ca. 81,50 m<sup>2</sup>. Alle Wohneinheiten sind über separate Hauseingänge zu erreichen. Das Apartment verfügt über eine Wohnfläche von ca. 46,76 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

CODE DU BIEN: 24150011 - 48429 Rheine – Rheine

## Détails des commodités

### 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

**CODE DU BIEN: 24150011 - 48429 Rheine – Rheine**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24150011 - 48429 Rheine – Rheine

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 208.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*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.

CODE DU BIEN: 24150011 - 48429 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)