

Rheine – Rheine

# Eigentumswohnung in Rheine - Ideal als Kapitalanlage!

**CODICE OGGETTO: 24150052**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 98.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 41,38 m<sup>2</sup> • VANI: 2**

**CODICE OGGETTO: 24150052 - 48429 Rheine – Rheine**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24150052 - 48429 Rheine – Rheine

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24150052
Superficie netta	ca. 41,38 m <sup>2</sup>
Piano	2
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1977
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	98.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24150052 - 48429 Rheine – Rheine

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	115.10 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	20.12.2027	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1977

CODICE OGGETTO: 24150052 - 48429 Rheine – Rheine

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24150052 - 48429 Rheine – Rheine

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24150052 - 48429 Rheine – Rheine

## La proprietà



**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)

CODICE OGGETTO: 24150052 - 48429 Rheine – Rheine

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24150052 - 48429 Rheine – Rheine

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24150052 - 48429 Rheine – Rheine

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24150052 - 48429 Rheine – Rheine

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24150052 - 48429 Rheine – Rheine

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24150052 - 48429 Rheine – Rheine

## La proprietà

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)

**CODICE OGGETTO: 24150052 - 48429 Rheine – Rheine**

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 24150052 - 48429 Rheine – Rheine**

## Dettagli dei servizi

### 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

**CODICE OGGETTO: 24150052 - 48429 Rheine – Rheine**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24150052 - 48429 Rheine – Rheine**

## Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 24150052 - 48429 Rheine – Rheine

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Michael Knieper

---

Marktstraße 20 Reno  
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)