

Rheine – Rheine

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

**CODICE OGGETTO: 24150011**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 445.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 278,89 m<sup>2</sup> • VANI: 12 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 612 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 24150011 - 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: 24150011 - 48429 Rheine – Rheine

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24150011
Superficie netta	ca. 278,89 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	12
Camere da letto	7
Bagni	4
Anno di costruzione	1969
Garage/Posto auto	3 x Garage

Prezzo d'acquisto	445.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernizzazione / Riqualficazione	2020
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 81 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24150011 - 48429 Rheine – Rheine

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	208.60 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	10.09.2034	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Gas		



CODICE OGGETTO: 24150011 - 48429 Rheine – Rheine

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24150011 - 48429 Rheine – Rheine

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24150011 - 48429 Rheine – Rheine

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24150011 - 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: 24150011 - 48429 Rheine – Rheine

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24150011 - 48429 Rheine – Rheine

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24150011 - 48429 Rheine – Rheine

## La proprietà



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



CODICE OGGETTO: 24150011 - 48429 Rheine – Rheine

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24150011 - 48429 Rheine – Rheine

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24150011 - 48429 Rheine – Rheine

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24150011 - 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: 24150011 - 48429 Rheine – Rheine**

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 24150011 - 48429 Rheine – Rheine**

## Dettagli dei servizi

### 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



**CODICE OGGETTO: 24150011 - 48429 Rheine – Rheine**

## Tutto sulla posizione

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.



**CODICE OGGETTO: 24150011 - 48429 Rheine – Rheine**

## Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 24150011 - 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)