

Rheine-Eschendorf – Rheine

# Investoren aufgepasst! - Mehrfamilienhaus mit Ausbau- und Erweiterungspotenzial

Número da propriedade: 24150037



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

PREÇO DE COMPRA: 470.000 EUR • ÁREA: ca. 394,21 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 21 • ÁREA DO TERRENO: 1.510 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24150037 - 48429 Rheine-Eschendorf – Rheine

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24150037 - 48429 Rheine-Eschendorf – Rheine

## Numa vista geral

Número da propriedade	24150037	Preço de compra	470.000 EUR
Área	ca. 394,21 m <sup>2</sup>	Natureza	Moradia multifamiliar
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	21	Tipo de construção	Sólido
Quartos	15	Área arrendáve	ca. 394 m <sup>2</sup>
Casas de banho	6	Móveis	Varanda
Ano de construção	1962		
Tipo de estacionamento	1 x Garagem		

Número da propriedade: 24150037 - 48429 Rheine-Eschendorf – Rheine

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	240.80 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	26.09.2034	Classificação energética	G
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1962



Número da propriedade: 24150037 - 48429 Rheine-Eschendorf – Rheine

## O imóvel





Número da propriedade: 24150037 - 48429 Rheine-Eschendorf – Rheine

## O imóvel





Número da propriedade: 24150037 - 48429 Rheine-Eschendorf – Rheine

## O imóvel



Marktpreis	Veränderung
4.150€	+8,3%
513,35€	+8,3%
666,65€	+8,3%

**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)



Número da propriedade: 24150037 - 48429 Rheine-Eschendorf – Rheine

## O imóvel





Número da propriedade: 24150037 - 48429 Rheine-Eschendorf – Rheine

## O imóvel





Número da propriedade: 24150037 - 48429 Rheine-Eschendorf – Rheine

## O imóvel



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

Jetzt  
Suchprofil  
anlegen

www.von-poll.com

Número da propriedade: 24150037 - 48429 Rheine-Eschendorf – Rheine

## Uma primeira impressão

Zum Verkauf steht ein 6-Parteien-Mehrfamilienhaus mit Potenzial in Rheine. Die im Jahr 1962 erbaute Immobilie ist gepflegt und notwendige Maßnahmen zur Erhaltung des Gebäudes wurden durchgeführt. Grundsätzlich ist die Gebäudesubstanz als erhaltenswert einzustufen und entspricht dem Baustandard der 60er Jahre und bietet durch mögliche energetische Sanierungen entsprechendes Wertsteigerungspotenzial. Dennoch ist das Gebäude im derzeitigen Zustand weiterhin vermietbar. Das Grundstück mit einer Größe von ca. 1.510 m<sup>2</sup> ist mit insgesamt 2 Mehrfamilienhäusern bebaut. Es ist beabsichtigt, den ersten Teil des Gebäudekomplexes zu veräußern. Hier steht insgesamt eine vermietbare Fläche von ca. 384.210 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Eine entsprechende Abgeschlossenheitserklärung wurde genehmigt und erstellt. Mit insgesamt 6 Wohneinheiten und 21 Zimmern verteilen sich die Wohnungen auf 3 Etagen. Auf jeder Etage befinden sich eine 4-Zimmer-Wohnung und eine 3-Zimmer-Wohnung. Alle Wohnungen verfügen über einen eigenen Balkon, die Erdgeschosswohnungen zusätzlich über eine Terrasse mit herrlichem Blick auf den gepflegten Garten und die grüne Umgebung. Das Dachgeschoss bietet zwei große Bodenräume, die viel Stauraum bieten. Zudem besteht die Möglichkeit, hier eine weitere Wohnung einzurichten und das Potenzial der Immobilie noch weiter auszuschöpfen. Eine Wohnung im 1. Obergeschoss steht derzeit leer und bietet die ideale Gelegenheit zur Modernisierung und anschließenden Neuvermietung. Derzeit liegen die jährlichen Mieteinnahmen bei ca. 18.667 € und können durch direkte Mietanpassung und Vermietung der leerstehenden Wohneinheit auf 26.832 € gesteigert werden. Eine Genehmigung zum Ausbau des Dachgeschosses könnte durchaus mit der Stadt Rheine besprochen werden. Darüber hinaus verfügt das Haus über eine großzügige Kellerfläche. Die Wohnungen im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss verfügen jeweils über einen eigenen Kellerraum, während die Wohnungen im 2. Obergeschoss über zwei Kellerräume verfügen. Im Gemeinschaftskeller befinden sich zudem ein Waschkeller sowie ein Fahrradkeller. Auch steht eine Einzelgarage und öffentliche Stellplätze an der Straße für die Mieter zur Verfügung. Der großzügige Gemeinschaftsgarten bietet Raum zur Entspannung und rundet das ansprechende Gesamtbild der Immobilie ab. Insgesamt stellt die Immobilie eine attraktive Investitionsmöglichkeit dar. Nutzen Sie diese Gelegenheit und kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin.

Número da propriedade: 24150037 - 48429 Rheine-Eschendorf – Rheine

## Detalhes do equipamento

### Gebäudestruktur:

- Massive Bauweise, Kalksandsteinmauerwerk
- Fassade mit Verblender
- Stahlbetondecken
- Kehl balkendach mit Betondachsteinen
- Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
- Stahlbetontreppe
- Vollkeller

### Sanitär-/ Elektro- und Heizungstechnik:

- je WE eine Heizungsanlage Bj. 2003-2021
- je WE ein Bad mit Badewanne
- Radiatoren-Heizkörper
- SAT-Anlage

### Fenster, Türen und Innenausstattung:

- Kunststofffenster mit Doppelverglasung (ca. Bj. 1980-1990)
- manuelle Rollläden in jeder WE
- einfache Holztüren
- Bodenbeläge: Fliesen, Laminat
- Balkon je WE vorhanden

### Außenanlagen:

- Stellplätze sind nicht vorhanden (öffentliche Straßenstellplätze vorhanden)
- 1 Einzelgarage

Número da propriedade: 24150037 - 48429 Rheine-Eschendorf – Rheine

## Tudo sobre a localização

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 Aldi oder die Drogerie Rossmann, 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 Kinderflohmarkt 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.

Número da propriedade: 24150037 - 48429 Rheine-Eschendorf – Rheine

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 240.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962. 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.



Número da propriedade: 24150037 - 48429 Rheine-Eschendorf – Rheine

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)