Rheine – Rheine

Dreifamilien- bzw. Mehrgenerationenhaus in zentraler Lage!

Objektnummer: 23150009

KAUFPREIS: 289.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 190 m^2 • **ZIMMER:** 8 • **GRUNDSTÜCK:** 280 m^2

Objektnummer: 23150009 - 48431 Rheine – Rheine

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23150009 - 48431 Rheine – Rheine

Auf einen Blick

Objektnummer	23150009
Wohnfläche	ca. 190 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	8
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Baujahr	1938
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	289.000 EUR
Haus	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 5,95% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 23150009 - 48431 Rheine – Rheine

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieausweis gültig bis	24.06.2033
Befeuerung	Gas

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	220.80 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G

Objektnummer: 23150009 - 48431 Rheine – Rheine

Die Immobilie

Objektnummer: 23150009 - 48431 Rheine – Rheine

Die Immobilie

Objektnummer: 23150009 - 48431 Rheine – Rheine

Die Immobilie

Objektnummer: 23150009 - 48431 Rheine – Rheine

Die Immobilie

Objektnummer: 23150009 - 48431 Rheine – Rheine

Die Immobilie

Objektnummer: 23150009 - 48431 Rheine – Rheine

Die Immobilie

Objektnummer: 23150009 - 48431 Rheine – Rheine

Die Immobilie

Objektnummer: 23150009 - 48431 Rheine – Rheine

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein solides Dreifamilienhaus mit insgesamt 8 Zimmern und einer Wohnfläche von ca. 190 m². Das Haus steht auf einem ca. 280 m² großen Grundstück in guter Lage von Rheine und bietet Platz für Eigennutzer oder Kapitalanleger. Das Baujahr des Hauses ist 1938, jedoch wurden im Laufe der Jahre alle notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt und das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand. Die Gasbrennwertanlage als Zentralheizung wurde 2015 erneuert. Die Immobilie erstreckt sich über zwei Etagen und besteht aus zwei separaten Wohneinheiten und einem Apartment. Alle Wohnungen verfügen über eigene Bäder und Küchen. Das Apartement eignet sich sowohl für eine kurzfristige Vermietung als Ferienwohnung als auch für eine langfristige Vermietung. Das Objekt verfügt über einen Balkon für die Obergeschosswohnung und eine Terrasse. Die Terrasse gehört zur Erdgeschosswohnung. Sie lädt bei schönem Wetter zum Entspannen und Verweilen ein. Zum Objekt gehören zwei Stellplätze und eine Einzelgarage. Das Haus ist einfach ausgestattet, wurde aber regelmäßig instand gehalten, so dass keine größeren Investitionen zu erwarten sind. Insgesamt handelt es sich um ein solides, gepflegtes Mehrfamilienhaus in guter Lage mit interessantem Grundriss. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Objektnummer: 23150009 - 48431 Rheine – Rheine

Ausstattung und Details

Gebäudeausstattung:
- Massive Bauweise mit nicht zeitgemäßen Wärmeschutz, Bj. 1938
- Fassade mit rotem Verblender/Klinker versehen
- Außenwände nicht nachträglich gedämmt
- Holzbalkendecken mit Füllung
- Satteldachkonstruktion mit Betondachsteinen und Schindeln
- Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
- Weichholztreppenanlage zum OG
- Keller unter Haupthaus, Anbau nicht unterkellert

Sanitär-/ Elektro- und Heizungstechnik:
- Gasbrennwertanlage, Bj. 2015 als Zentralheizungssystem
- Radiatoren-Heizkörper
- Elektrotechnik und Schaltschrank, Bj. 1990
- Kabelanschluss möglich
- Leitungssysteme, Bj. 1990
- Alle Bäder wurden 1990 saniert

Fenster, Türen und Innenausstattung:
- Kunststofffenster mit Doppelverglasung, erneuert zw. 2010 - 2023
- elektrische Rollläden im gesamten Wohnhaus
- Gegensprechanlage vorhanden
- Innentüren: Holztüren in allen Wohneinheiten
- Bodenbeläge: Fliesen, Teppich, Laminat, Vinylparkett
- EBK im Appartement im einfachen Standard mit allen notwendigen E-Geräten, Bj. 2021
- EBK in Wohnung Nr. 2 und Wohnung Nr. 3 gehören den Mietparteien.

Stellplätze und Gartenanlage:
- Einzelgarage in massiver Bauweise mit Zugang im Garten für EG-Wohnung
- Weitere 2 Freiplätze für Appartement/OG-Wohnung
- Terrasse für EG-Wohnung mit ca. 16 m²
- Balkon für OG-Wohnung mit ca. 4 m²
- pflegeleichter Hintergarten für EG-Wohnung

Objektnummer: 23150009 - 48431 Rheine – Rheine

Alles zum Standort

Herzlich Willkommen in Rheine! Die Immobilie befindet sich links der Ems, in dem beliebten Stadtteil Wietesch/Schleupe. Das Mehrfamilienhaus befindet sich in Lauflage zur Innenstadt und hat eine perfekte Anbindung für die Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, sowie der medizinischen Versorgung. Für Ihre Freizeitmöglichkeiten stehen Ihnen in der Rheiner Innenstadt zahlreiche Kneipen, vielseitige Restaurants, sowie allerlei Geschäfte und edle Boutiquen zur Verfügung, die für eine hohe Lebensqualität sorgen. Sie können hier den Flair einer ruhigen Nachbarschaft genießen, sind jedoch nach Wunsch, in wenigen Minuten in der Innenstadt. Sportliche Aktivitätsmöglichkeiten bietet ein fußläufig entfernter Fußballverein oder das Areal rund um das Kloster Bentlage. Die Stadt Rheine verfügt über ein gut ausgebautes Busliniennetz und der Fernbahnhof der Deutschen Bahn in der Innenstadt ist einfach und schnell von dem Grundstück zu erreichen. Vom Grundstück her ist die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel als gut zu bezeichnen, was die in unmittelbarer Nähe stehende Bushaltestelle unterstreicht. Diese ist ca. 180 m entfernt und alle Bewohner können von hier mit der Buslinie C12 mit dem Bus in die Innenstadt zum Rheiner Bahnhof gelangen. Der nächstgrößte Flughafen Münster-Osnabrück liegt in ca. 25 Minuten Entfernung und ist gut mit dem PKW zu erreichen.

Objektnummer: 23150009 - 48431 Rheine – Rheine

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.6.2033. Endenergiebedarf beträgt 220.80 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1938. 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.

Objektnummer: 23150009 - 48431 Rheine – Rheine

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Michael Knieper

Marktstraße 20 Rheine
E-Mail: rheine@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com