

Rheine

Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten – Kapitalanlage oder Eigennutzung

Objektnummer: 26150002



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 449.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 223,97 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 260 m²

Objektnummer: 26150002 - 48429 Rheine

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

Objektnummer: 26150002 - 48429 Rheine

Auf einen Blick

Objektnummer	26150002	Kaufpreis	449.000 EUR
Wohnfläche	ca. 223,97 m ²	Haustyp	Mehrfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	8		
Badezimmer	3		
Baujahr	1900		
Stellplatz	3 x Andere	Modernisierung / Sanierung	2019
		Zustand der Immobilie	modernisiert
		Bauweise	Massiv
		Vermietbare Fläche	ca. 223 m ²
		Ausstattung	Terrasse, Balkon

Objektnummer: 26150002 - 48429 Rheine

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	198.20 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	28.06.2032	Energie-Effizienzklasse	F
Befeuernng	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1900

Objektnummer: 26150002 - 48429 Rheine

Die Immobilie



Objektnummer: 26150002 - 48429 Rheine

Die Immobilie



Objektnummer: 26150002 - 48429 Rheine

Die Immobilie



Objektnummer: 26150002 - 48429 Rheine

Die Immobilie



Objektnummer: 26150002 - 48429 Rheine

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

+49 (0) 5971 - 79 3710

Wir freuen uns von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com/rheine

Objektnummer: 26150002 - 48429 Rheine

Ein erster Eindruck

Das Mehrfamilienhaus aus dem Ursprungsbaujahr 1900 wurde auf einem ca. 260 m² großen Grundstück errichtet, 1946 vollständig wiederaufgebaut und in den Folgejahren fortlaufend erweitert und modernisiert (u. a. Aufstockung 1957, Umbauten 1960/1967, Balkonerweiterung 1998, Anbau 2017 mit Küche und Duschbad). Im Zuge der Maßnahmen wurden Elektrik, Versorgungsleitungen sowie sämtliche Wohneinheiten renoviert.

Die Immobilie umfasst drei Wohneinheiten mit ca. 224 m² Gesamtwohnfläche. Das Objekt ist voll vermietet und erzielt monatliche Nettokaltmieten von 1.950 €. Jede Einheit verfügt über eine eigene Gas-Brennwerttherme (2017/2019). Anschluss an alle städtischen Ver- und Entsorgungsleitungen ist vorhanden. Eine Abgeschlossenheit und Teilungserklärung liegen nicht vor.

Im April 2025 erfolgten weitere Aufwertungen in der Wohnung EG rechts (u. a. neue Duschglasabtrennung, Neuverputzung Schlafzimmerwand, Dachinstandsetzung über Küche inkl. Dämmung und Trockenbau). Dies unterstreicht den laufenden Werterhalt der Immobilie.

Eigennutzung oder Kapitalanlage:

Geeignet sowohl als Kapitalanlage mit laufenden Erträgen als auch für Eigennutzer mit Teilvermietung. Eine Einheit kann selbst bewohnt werden, während die übrigen Wohnungen Mieteinnahmen generieren – ideal für Familien oder Paare, die Wohnen und Investieren kombinieren möchten.

Technischer Hinweis zum Zustand:

- Bad OG: Einmaliger Wasserdurchtritt Juni 2025 nach außergewöhnlicher Überflutung (Anwenderfehler); seitdem keine weiteren Vorfälle. Decke neu

verspachtelt, Endanstrich folgt.

- Regenrinne Gartenseite: Gereinigt, Entlastungsöffnung gesetzt; zusätzliches Ablaufrohr geplant.

- OG Wohnzimmer (Starkregen): Vereinzelt leichte Wasserläufe im Bereich der Rinnenabflüsse, trocknen selbstständig ab; Rinnen-/Fallrohrreinigung vorgesehen.

- Hausabfluss: Leichte Absenkung an Zusammenlauf zweier Wohnungen; Rohre laut Kamerabefahrung sonst sehr gut. Stabilisierung geplant.

Ansonsten sind keine weiteren Mängel bekannt. Das Gebäude befindet sich in gepflegtem Zustand und steht ab sofort zum Verkauf.

Objektnummer: 26150002 - 48429 Rheine

Ausstattung und Details

Gebäudetyp:

- Mehrfamilienhaus, bestehend aus 3 Wohneinheiten
- 2-geschossige Bauweise mit Satteldachkonstruktion
- Gebäude ist voll unterkellert, als Abstellraum für jede WE nutzbar
- Terrasse oder Balkon für jede Wohneinheit vorhanden
- Parkplatzmöglichkeiten an der Straße für die Bewohner vorhanden, jedoch kein direkt zugewiesener Stellplatz.

Gebäudestandard:

- Massives Mauerwerk mit Stahlbetonsohle und Stahlbetonfundamente
- Satteldach als Holzkonstruktion mit dunklen Tondachziegeln eingedeckt
- Mauerwerk aus Kalksandsteinen
- Fassade mit rotem Klinkerstein
- Holzbalkendecke im Dachgeschoss
- Treppenanlage aus Stahlbeton mit Marmorfliesen

Gebäudetechnik:

- Jeweils eigene Gasthermen in den Wohneinheiten
- Zentralheizung im gesamten Gebäude
- Zählerstände komplett einzeln ablesbar
- Kunststofffenster, doppelverglast

Innenausbau:

- Renovierung des Innenausbaus im Jahr 2019
- weiße Holztüren mit Stahlzargen
- Fußbodenbelag in allen Wohneinheiten mit Fliesen versehen

Objektnummer: 26150002 - 48429 Rheine

Alles zum Standort

Rheine etabliert sich als attraktiver und wirtschaftlich stabiler Standort mit einer konstanten Bevölkerungsentwicklung und einer ausgewogenen Altersstruktur. Diese Faktoren bilden die Grundlage für eine verlässliche und nachhaltige Nachfrage nach hochwertigem Wohnraum. Die sehr gute Verkehrsanbindung über Autobahn- und Bahnnetze sowie die Nähe zu den bedeutenden Wirtschaftszentren Münster und Osnabrück unterstreichen die hohe Standortqualität und schaffen ausgezeichnete Voraussetzungen für langfristige Wertstabilität und Wertsteigerung.

Die lokale Wirtschaft profitiert von einem breit aufgestellten Branchenmix aus Produktion, Logistik und Dienstleistungen. Getragen von einer überwiegend erwerbstätigen Bevölkerung ergibt sich ein solides wirtschaftliches Fundament, das den Immobilienmarkt nachhaltig stärkt. Die überdurchschnittliche Bevölkerungsdichte sowie die gut ausgebaute städtische Infrastruktur sprechen für eine lebendige und gefragte Wohnlage mit stabiler Vermietbarkeit.

Darüber hinaus gewinnt Rheine durch die Nähe zur Rhein-Ruhr-Metropolregion weiter an Attraktivität. Als einer der größten Wirtschafts- und Ballungsräume Deutschlands bietet diese Region zusätzliche Impulse für Beschäftigung, Mobilität und Nachfrage, was den Standort insbesondere für Investoren mit langfristigem Anlagehorizont interessant macht. Die stabile demografische Struktur schafft dabei ein belastbares Fundament für eine kontinuierliche Nachfrage im Wohnimmobiliensegment.

Die unmittelbare Umgebung überzeugt durch ein umfassendes Angebot an Infrastruktur und Nahversorgung. Bildungseinrichtungen und Schulen befinden sich bereits in einem Umkreis von etwa fünf Gehminuten und erhöhen insbesondere die

Attraktivität für Familien und langfristige Mieter. Eine sehr gute medizinische Versorgung mit Kliniken, Fachärzten und Apotheken ist in ca. acht bis zwölf Minuten fußläufig erreichbar. Ergänzt wird die hohe Lebensqualität durch ein vielfältiges gastronomisches und kulturelles Angebot mit Restaurants, Cafés und Bars, die sich in einem Radius von zwei bis elf Gehminuten befinden.

Zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten wie Parks, Sportanlagen und Unterhaltungseinrichtungen liegen ebenfalls in kurzer Distanz und tragen zu einem attraktiven Wohnumfeld bei. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch nahegelegene Busstationen in drei bis fünf Minuten sowie den Bahnhof Rheine in etwa 16 Minuten Fußweg hervorragend gewährleistet.

Insgesamt bietet Rheine eine ausgewogene Kombination aus wirtschaftlicher Stärke, moderner Infrastruktur und hoher Lebensqualität. Die nachhaltige Wohnraumnachfrage, verbunden mit der guten Erreichbarkeit und dem umfassenden Angebot in den Bereichen Bildung, Gesundheit und Freizeit, macht den Standort zu einer idealen Grundlage für wertbeständige Immobilieninvestitionen mit langfristigem Entwicklungspotenzial. Rheine steht damit für Sicherheit, Stabilität und nachhaltiges Wachstum auf hohem Niveau.

Objektnummer: 26150002 - 48429 Rheine

Sonstige Angaben

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: 26150002 - 48429 Rheine

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Michael Knieper

Marktstraße 20, 48431 Rheine

Tel.: +49 5971 - 79 371 0

E-Mail: rheine@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com