Rheine – Rheine

Lagerhalle mit Büro- und Betriebswohnung

Objektnummer: 22150012

KAUFPREIS: 825.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 72 m² • **ZIMMER:** 5 • **GRUNDSTÜCK:** 1.615 m²

Objektnummer: 22150012 - 48432 Rheine – Rheine

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

Objektnummer: 22150012 - 48432 Rheine – Rheine

Auf einen Blick

Objektnummer	22150012
Wohnfläche	ca. 72 m²
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	5
Baujahr	2000
Stellplatz	8 x Freiplatz

Kaufpreis	825.000 EUR
Hallen/Lager/Produktion	Halle
Provision	Käuferprovision beträgt 5,00% (zzgl. 19% MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Gesamtfläche	ca. 796 m²
Modernisierung / Sanierung	2021
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m²

Objektnummer: 22150012 - 48432 Rheine – Rheine

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieausweis gültig bis	25.05.2032
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	88.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C

Objektnummer: 22150012 - 48432 Rheine – Rheine

Die Immobilie

Objektnummer: 22150012 - 48432 Rheine – Rheine

Die Immobilie

Objektnummer: 22150012 - 48432 Rheine – Rheine

Die Immobilie

Objektnummer: 22150012 - 48432 Rheine – Rheine

Ein erster Eindruck

Ein Lagergebäude mit Büro- und Wohngebäude im Gewerbegebiet in Rheine. Ein architektonisch gelungener Gewerbebau, der sich im Gewerbegebiet in Rheine ansiedelt. Das ursprüngliche Lagergebäude mit dem Büro- und Wohngebäude wurde im Jahr 2000/2004 erbaut. Im Jahre 2014 wurde die Gewerbeeinheit mit einer weiteren Lager- und Werkshalle erweitert. Das Grundstück umfasst mit insgesamt ca.1.615 m² ein schönes Wohn- und Geschäftshaus mit jeweils einer Büro- und Wohneinheit auf und bietet mit 4 aufteilbaren Hallenbereichen vielseitige Möglichkeiten für jeglichen Gewerbebetrieb. Die notwendigen Stellplätze sind auf dem Grundstück selbst oder auch direkt angrenzend im Gewerbegebiet ausreichend zu finden. Die Wohneinheit wurde als Betriebsleiterwohnung deklariert und ist nur für den genannten Zweck, das heißt, als Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zu nutzen. Alternativ können sie natürlich auch die Räumlichkeiten als Bürofläche erweitern. Eine Eintragung ins Baulastenverzeichnis wurde eingesehen und liegt vor.

Objektnummer: 22150012 - 48432 Rheine – Rheine

Ausstattung und Details

Gebäudeausstattung Bürogebäude:
- Wärmedämmverbundsystem mit Hellem Dämmputz
- Betonbalkendecke mit Tritt- und Luftschallschutz
- Bogendachkonstruktion
- Dacheindeckung mit Titanzink
- Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
- Dämmung entspricht dem damaligen Wärmeschutz
- Dreh- Kippfenster aus Kunststoff, doppelverglast Bj. 2000
- Hauseingangstür aus Bj. 2000
- Glasfaseranschluss vorhanden

Gebäudeausstattung der Hallengebäude 1+2:
- Baujahr 2000+2004, Stahlkonstruktion
- Tonnendachkonstruktion
- Dacheindeckung mit gebogenen Wellblech aus Aluminium
- Wellblechfassade waagerecht aus Aluminium
- Konvektoren und Radiatoren in beiden Hallenteilen
- Heizkörper in der Hallenkonstruktion integriert
- Tore und Türen aus Stahl
- Sektionaltor in Aluminium doppelwandig + ausgeschämt
- Abmauerung einer F90 Wand zum Bürogebäude für notwendigen Brandschutzauflagen
- natürliche Raumlüftung ohne besondere Aggregate

Gebäudeausstattung der Hallengebäude 3+4 (Anbau):
- Baujahr 2014, Stahlkonstruktion
- Pultdachkonstruktion mit 11 Grad Dachneigung
- Dachaufbau mit Stahlpfetten
- Wand- und Dachaufbau mit 10 cm Sandwichplatten
- Konvektoren und Radiatoren in beiden Hallenteilen
- Heizkörper in der Hallenkonstruktion in Raum 1+2 integriert
- Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung
- Tore und Türen aus Stahl
- Sektionaltor in Aluminium doppelwandig + ausgeschämt
- natürliche Raumlüftung ohne besondere Aggregate

Objektnummer: 22150012 - 48432 Rheine – Rheine

Alles zum Standort

Die angebotene Liegenschaft verfügt über eine hervorragende Anbindung direkt an der A30. Die drei Anschlussstellen Rheine Kanalhafen, Rheine Nord und auch Dreierwalde sind schnell erreicht. Von hier aus sind die A1 oder die A31 ohne Umwege zu erreichen und damit sind alle Verkehrsknotenpunkte in Richtung Norden, Süden, Westen oder Osten abgedeckt. Auch die ÖPNV-Anbindung mit dem Bus ist in unmittelbarer Nähe. Der Nah- und Fernbahnhof in Rheine ist gut durch die Stadt in ca. 10 Minuten mit dem PKW oder Bus zu erreichen. Für den Flugverkehr ist der nächstgrößere Flughafen Münster/Osnabrück in ca. 25 km über die B481 zu erreichen. Mit dem Dortmund-Ems-Kanal bieten sich zudem der Wasserweg für Transportschiffe an. Eine Abzweigung zum Mittellandkanal liegt ebenfalls nur etwa zehn Kilometer stadtauswärts.

Objektnummer: 22150012 - 48432 Rheine – Rheine

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.5.2032. Endenergiebedarf beträgt 88.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 22150012 - 48432 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