

Rheine

# Renditestarkes Gewerbeobjekt mit Beherbergungsbetrieb & Erweiterungspotenzial

Objektnummer: 23150049



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

**KAUFPREIS: 1.550.000 EUR • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 12.338 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 23150049 - 48429 Rheine**

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

Objektnummer: 23150049 - 48429 Rheine

## Auf einen Blick

|              |                               |                               |   |
|--------------|-------------------------------|-------------------------------|---|
| Objektnummer | 23150049                      | Kaufpreis                     | 1.550.000 EUR   |
| Dachform     | Satteldach                    | Gastgewerbe                   | Hotels  |
| Zimmer       | 10                            | Provision                     | Käuferprovision<br>beträgt 5,95 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Baujahr      | 1965                          | Gesamtfläche                  | ca. 650 m <sup>2</sup>  |
| Stellplatz   | 20 x Freiplatz, 2 x<br>Garage | Modernisierung /<br>Sanierung | 1994  |
|              |                               | Zustand der<br>Immobilie      | gepflegt  |
|              |                               | Bauweise                      | Massiv  |
|              |                               | Gewerbefläche                 | ca. 210 m <sup>2</sup>  |
|              |                               | Vermietbare Fläche            | ca. 518 m <sup>2</sup>  |

Objektnummer: 23150049 - 48429 Rheine

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |                   |
|----------------------------|------------|-----------------------------|-------------------|
| Wesentlicher Energieträger | Öl         | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Energieausweis gültig bis  | 24.08.2034 | Endenergieverbrauch         | 334.20 kWh/m²a    |
|                            |            | Energie-Effizienzklasse     | G                 |
|                            |            | Baujahr laut Energieausweis | 1965              |

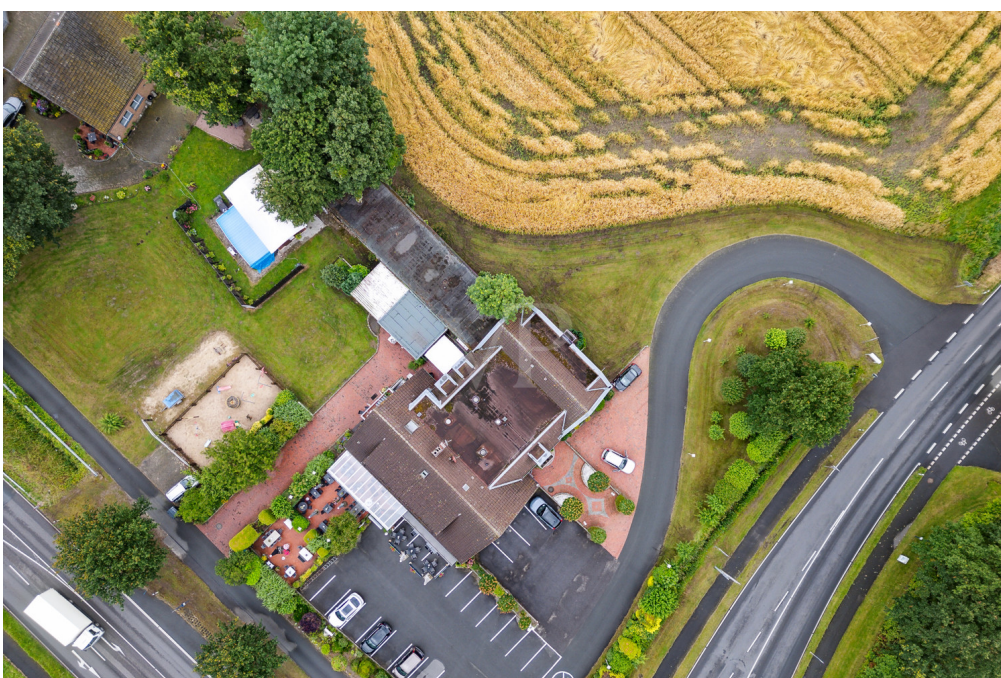
Objektnummer: 23150049 - 48429 Rheine

## Die Immobilie



Objektnummer: 23150049 - 48429 Rheine

## Die Immobilie



Objektnummer: 23150049 - 48429 Rheine

## Die Immobilie



Objektnummer: 23150049 - 48429 Rheine

## Die Immobilie



**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)



Objektnummer: 23150049 - 48429 Rheine

## Die Immobilie




Objektnummer: 23150049 - 48429 Rheine

## Die Immobilie



Objektnummer: 23150049 - 48429 Rheine

## Die Immobilie



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Objektnummer: 23150049 - 48429 Rheine

## Die Immobilie



Objektnummer: 23150049 - 48429 Rheine

## Die Immobilie



Objektnummer: 23150049 - 48429 Rheine

## Die Immobilie



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)

**Objektnummer: 23150049 - 48429 Rheine**

## Ein erster Eindruck

Bei der angebotenen Liegenschaft handelt es sich um eine etablierte Hotelimmobilie mit Boardinghouse-Struktur auf einem ca. 12.338 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Das Gebäude wurde 1965 errichtet und im Jahr 1994 erweitert sowie modernisiert. Derzeit wird das Objekt als Hotel-Garni mit insgesamt 10 Zimmern betrieben. Ergänzend verfügt die Immobilie über einen Gastronomiebereich mit Restaurant, Frühstückssaal, Kegelbahn, Außenterrasse sowie großzügige Stellplatzflächen.

Die betriebswirtschaftliche Auswertung berücksichtigt ausschließlich die Zimmererlöse. Die aktuelle durchschnittliche Auslastung liegt bei ca. 31 % und wurde ohne gezielte Marketing- oder Vertriebsmaßnahmen erzielt. Daraus ergibt sich ein klar identifizierbares operatives Entwicklungspotenzial.

### Wesentliche Investment-Facts:

- Grundstücksgröße: ca. 12.338 m<sup>2</sup>
- Baujahr: 1965
- Erweiterung und Modernisierung: 1994
- Nutzung: Hotel-Garni / Boardinghouse
- 10 vermietbare Zimmer, 1 Restaurantbetrieb
- Betreiberwohnung mit ca. 96 m<sup>2</sup>
- Aktuelle Auslastung: ca. 31 % (ohne aktive Vermarktung)
- Positive Cashflow-Struktur im Gastronomiebereich
- Erweiterungsplanung vorhanden
- Bebauungsplan ermöglicht zusätzliche Bebauung
- Großzügige Grundstücksreserven
- Attraktive Betreiber- oder Value-Add-Struktur möglich

### Investment- und Wertsteigerungspotenzial:

Das Objekt bietet mehrere strategische Ansatzpunkte zur Ertragssteigerung.

### Operative Optimierung:

Durch professionelles Revenue-Management, Online-Plattformanbindung sowie eine klare Positionierung im Geschäftsreise- oder Monteursegment kann die Auslastung signifikant erhöht werden. Bereits moderate Steigerungen wirken sich in kapitalisierter Betrachtung überproportional auf den Objektwert aus.

### Bauliche Erweiterung:

Die vorhandene Projektplanung sowie die baurechtliche Grundlage eröffnen die Möglichkeit

**einer Kapazitätserweiterung. Das großzügige Grundstück schafft langfristige Entwicklungsoptionen und bietet Skalierungspotenzial für ein erweitertes Betreiberkonzept.**

**Strukturelle Gestaltung:**

**Die Immobilie eignet sich sowohl für Eigennutzung durch einen Betreiber als auch für eine Verpachtungs- oder Betreiberstruktur. Auch Modelle wie Sale-and-Lease-Back oder Betreiberverträge sind denkbar.**

**Standort:**

**Die Lage bietet eine solide infrastrukturelle Anbindung und profitiert sowohl von gewerblicher Nachfrage als auch von touristischem Potenzial. Die Kombination aus Geschäftsreisenden, Monteuren und Freizeittourismus schafft eine diversifizierte Nachfragebasis.**

**Fazit:**

**Die Immobilie stellt ein entwicklungsfähiges Investment mit klar erkennbarem Wertsteigerungspotenzial dar. Die Kombination aus bestehendem Cashflow, niedriger Auslastungsbasis, Erweiterungsmöglichkeit und großzügiger Grundstücksreserve eröffnet sowohl für aktive Betreiber als auch für Investoren mit Value-Add-Strategie attraktive Perspektiven.**

**Objektnummer: 23150049 - 48429 Rheine**

## **Ausstattung und Details**

**Beschreibung Hauptgebäude aus dem Baujahr 1964t:**

- **Fundament: Stampfbeton**
  - **Kellermauerwerk: Kalksandsteine**
  - **EG-Decke und Kellerdecke: Stahlbeton**
  - **Hintermauerung (EG): 17,5 cm Gitterziegel**
  - **Innenmauerwerk: Kalksandstein**
  - **Zwischenwände im EG: Schwemmsteine**
  - **Dachkonstruktion: Holzkehlbalkendach mit Tondachziegeln**
  - **Fußböden: schwimmender Estrich mit Fliesen, PVC- oder Laminatboden**
  - **Fenster und Außentüren: Doppelverglasung, Kiefernholz**
  - **Elektroinstallation komplett neu, Baujahr: 1994**
  - **Alle notwendigen Leitungssysteme neu/modernisiert, Baujahr: 1994**
  - **Innenausbau im Altbau modernisiert, Baujahr: 1994**
- Erweiterung und Anbau zum Beherbergungsbetrieb, Baujahr: 1994**
- **Wände: Verblendmauerwerk, rotbraun**
  - **Dach: Steildach mit Pfanneneindeckung, Flachdach in Teilbereichen**
  - **Türen und Fenster: Doppelverglasung, Holzfenster, Alutür im Bereich Treppenhaus**
  - **Befestigung: Asphaltierte Zufahrt, Stellplätze in Rasengittersteinen**
  - **Spielplatz für Kinder: 50 m<sup>2</sup>, Standardausstattung**
  - **Gestaltung der Pflanzen: Eingrünung mit Bodendecken und Sträuchern**
  - **Elektroinstallation aus dem Baujahr: 1994**

**Objektnummer: 23150049 - 48429 Rheine**

## **Alles zum Standort**

Die Liegenschaft befindet sich im Stadtteil Rheine-Altenrheine. Der Stadtteil liegt im nordwestlichen Teil von Rheine und hat eine attraktive Lage am Dortmund-Ems-Kanal. Altenrheine bietet eine ruhige und grüne Umgebung, ideal für Erholungssuchende. Der Emskanal und die vielen Parks in der Umgebung bieten ausreichend Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten zu erreichen. Auch für das leibliche Wohl ist in Rheine gesorgt. Das Hotel liegt im ruhigen und verkehrsgünstig gelegenen Stadtteil Altenrheine in Rheine. Dieser Standort bietet eine perfekte Mischung aus Naturnähe und hervorragender Erreichbarkeit und ist somit ideal für Geschäftsreisende, Urlauber und Monteure.

### **- Makrolage:**

Rheine im nördlichen Münsterland nahe der niederländischen Grenze liegt verkehrsgünstig zwischen Münster und Osnabrück. Die Stadt bietet eine hohe Lebensqualität und ist idealer Ausgangspunkt für Aktivitäten in der Region. Rheine ist mit rund 80.000 Einwohnern eine der größten und lebenswertesten Städte des Münsterlandes. Ob Spaziergänge entlang der Ems, ein reichhaltiges Sport- und Freizeitangebot, gut besuchte Veranstaltungen wie der Rheiner Kinderflohmarkt oder eine beeindruckende Vielfalt an Einkaufsmöglichkeiten.

### **- Microlage:**

Das Hotel liegt verkehrsgünstig kurz vor der Stadt Rheine im Ortsteil Altenrheine. Der Dortmund-Ems-Kanal und der Bentlager Wald bieten Naherholungsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe und ziehen auch viele Radfahrer aus der Region an. Durch die schnelle Anbindung an die Bundesstraße B481 und die Autobahn A30 sind Städte wie Osnabrück und Münster schnell zu erreichen. Dies ist besonders vorteilhaft für Monteure, die in verschiedenen Regionen tätig sind.

### **- Verkehrsanbindung:**

Die Verkehrsanbindung in Rheine ist hervorragend. Das Objekt liegt in unmittelbarer Nähe zur Autobahn A30. Dies ermöglicht eine schnelle Verbindung nach Osnabrück und in die Niederlande sowie über die A31 bzw. A1 nach Emden und ins Ruhrgebiet. Der nächstgelegene Flughafen Münster/Osnabrück ist ca. 30-40 Autominuten entfernt und gut erreichbar. Eine Alternative ist der Flughafen Dortmund, der ca. eine Stunde entfernt ist.

Darüber hinaus sind alle Anschlussmöglichkeiten an den Nah- und Fernverkehr in wenigen

**Gehminuten zu erreichen. Eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor der Haustür. Die regelmäßigen Busverbindungen bieten viele Fahrten in die Innenstadt und andere Stadtteile. Der Hauptbahnhof ist ca. 10 Autominuten entfernt. Dieser bietet auch sehr gute Verbindungen nach Münster, Osnabrück und weiter entfernte Städte.**

**- Monteurunterkünfte:**

**Das Hotel bietet komfortable Monteurzimmer mit praktischen Annehmlichkeiten wie kostenlosem WLAN, Kochmöglichkeiten und ausreichend Parkplätzen. Die Nähe zu wichtigen Gewerbegebieten macht es zu einer idealen Unterkunft für Monteure, die eine zentrale und gut angebundene Basis benötigen.**

**Objektnummer: 23150049 - 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: 23150049 - 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](mailto:rheine@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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