

Rheine

Fully let, historic three-family house in a city location!

Property ID: 24150003



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 290.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 137,19 m² • ROOMS: 12 • LAND AREA: 185 m²

Property ID: 24150003 - 48431 Rheine

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 24150003 - 48431 Rheine

At a glance

Property ID	24150003	Purchase Price	290.000 EUR
Living Space	ca. 137,19 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Needs renovation
Rooms	12	Construction method	Solid
Bedrooms	9	Usable Space	ca. 35 m ²
Bathrooms	3	Rentable space	ca. 137 m ²
Year of construction	1900	Equipment	Terrace, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 24150003 - 48431 Rheine

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	444.50 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	24.10.2034	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1900

Property ID: 24150003 - 48431 Rheine

The property



Property ID: 24150003 - 48431 Rheine

The property



A composite image featuring a laptop, a smartphone, and a QR code. The laptop screen shows a real estate search interface with filters and a map. The smartphone screen displays a blue background with a white speech bubble containing the text "Jetzt Suchprofil anlegen" and a QR code below it. The QR code is also visible on the laptop screen. On the right side of the image, there is a dark blue vertical panel with the VON POLL logo at the top and the text "Finden Sie Ihre Immobilie." followed by a smaller paragraph about pre-marketed customers receiving early notifications.

www.von-poll.com

Property ID: 24150003 - 48431 Rheine

The property



Property ID: 24150003 - 48431 Rheine

The property



VP | VON POLL
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.**

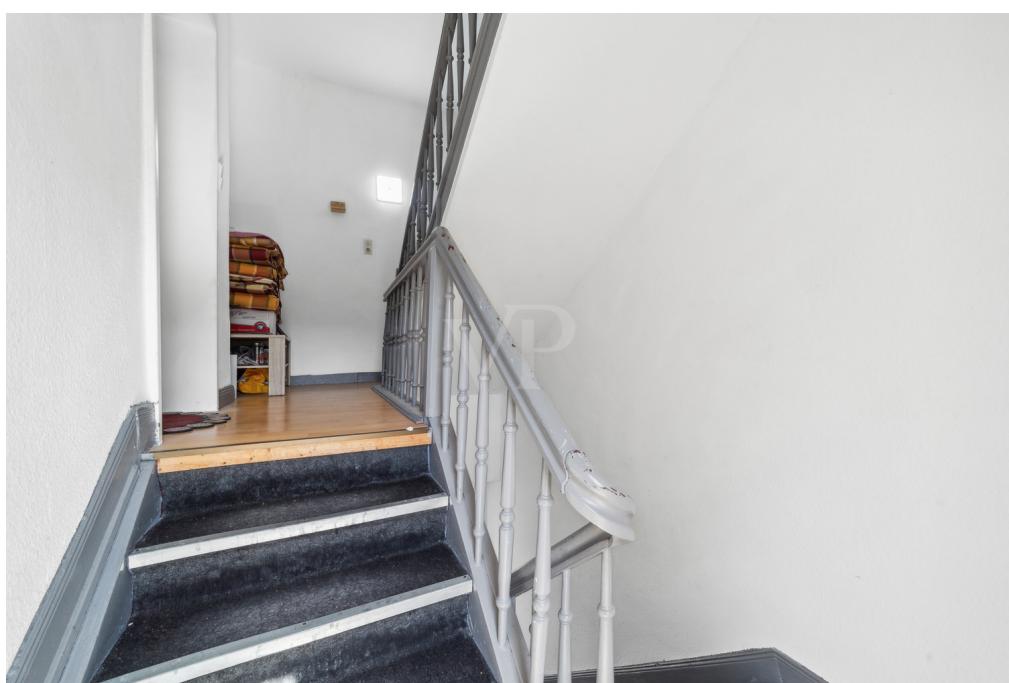
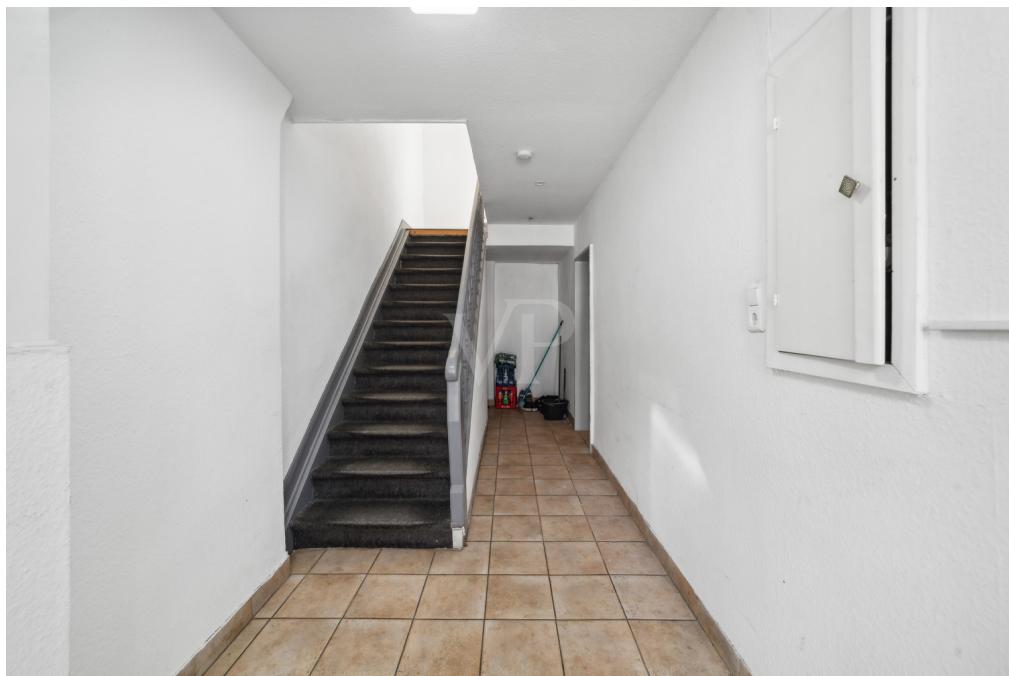
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive
Immobilienanalyse erhalten Sie nach
nur wenigen Klicks.

www.home.von-poll.com

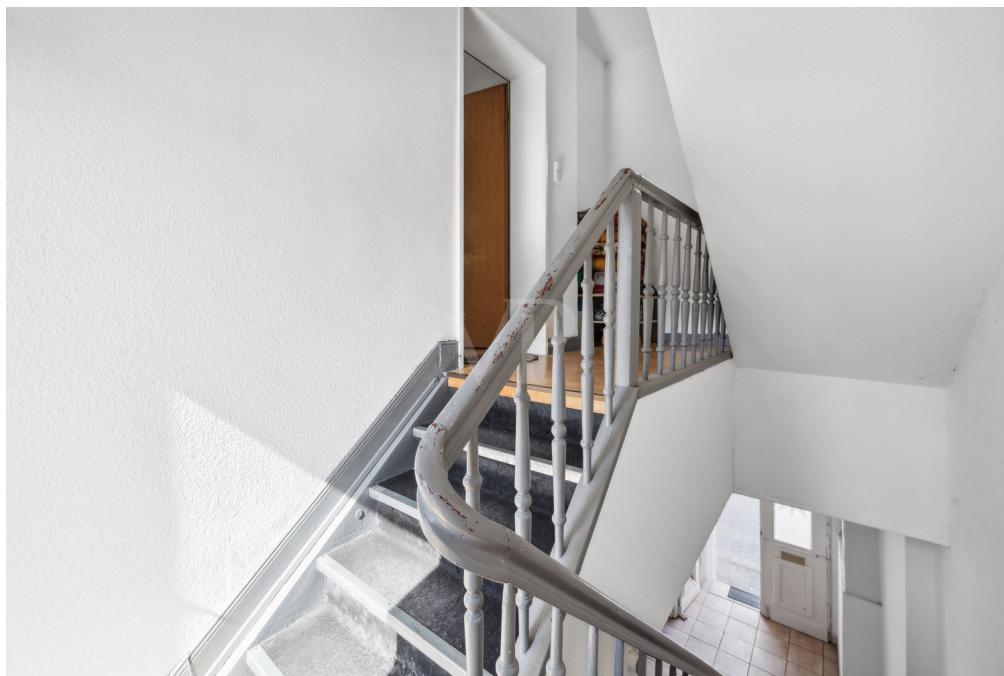
Property ID: 24150003 - 48431 Rheine

The property



Property ID: 24150003 - 48431 Rheine

The property



Property ID: 24150003 - 48431 Rheine

The property



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:

+49 (0) 5971 - 79 3710

Wir freuen uns von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com/rheine

Property ID: 24150003 - 48431 Rheine

A first impression

Dieses Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1900 befindet sich auf einem ca. 185 m² großen Grundstück und erstreckt sich über drei Etagen mit einer Gesamtfläche von ca. 172,19 m². Die reine Wohnfläche beträgt jedoch insgesamt ca. 137,19 m². Es steht zudem eine Nutzfläche mit ca. 35 m² für die freie Verwendung zur Verfügung.

Die Erdgeschosswohnung wurde 2024 renoviert und umfasst eine Wohn-/Küchenkombination, 3 weitere Zimmer und ein Tageslichtbad. Ebenso finden Sie diese Raumauflistung ähnlich im Obergeschoss und Dachgeschoss des Wohnhauses wieder. Alle Einheiten sind derzeit vermietet und der Kellerbereich bietet eine geräumige Abstellfläche. Zudem steht im Hinterhof eine weitere Nutzfläche zur Verfügung, die Potenzial für unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Es wurden bereits einige Sanierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. So wurde unter Anderem im Jahr 1997 die Heizungsanlage ausgetauscht und die Bäder zwischen den Jahren 2020 und 2023 saniert.

Diese Immobilie eignet sich insbesondere für Kapitalanleger, aber auch für Selbstnutzer, die eine Wohnung beziehen möchten.

Property ID: 24150003 - 48431 Rheine

Details of amenities

Gebäudeausstattung

- Walmdach mit Betondachsteinen
- Massiver Mauerwerksbau
- Fassade: Klinker gestrichen, verputzt

Sanitär-/ Elektro- und Heizungstechnik:

- Gas-Zentralheizung, Baujahr 1997
- Entwässerung seit 1964
- Radiatoren Heizkörper
- 1 Bad voll gefliest mit Dusche
- 1 Bad tapeziert mit Dusche
- 1 Bad teilweise gefliest mit Badewanne
- alle Bäder zwischen 2020 und 2023 saniert

Fenster, Türen und Innenausstattung:

- doppeltverglaste Kunststofffenster
- manuelle Rollläden
- Bodenbeläge: Fliesen, Laminat
- Innenwände: verputzt, tapeziert und/ oder gestrichen
- Decken: verputzt, tapeziert und/ oder gestrichen
- Holztreppe mit Teppich versehen
- EG-Wohnung 2024 renoviert

Hinterhof:

- vollständig gepflastert

Property ID: 24150003 - 48431 Rheine

All about the location

Willkommen in Rheine!

Diese Immobilie liegt sich in dem Stadtteil Dorenkamp, der als einer der begehrtesten Wohnlagen der westfälischen Stadt gilt. Durch die ideale Anbindung und der unmittelbareren Nähe zur Innenstadt, sind alle Dinge des täglichen Bedarfs schnell und einfach zu erreichen.

In Rheine wird mit verschiedenen Ärzten und zwei Kliniken eine gute ärztliche Versorgung zur Verfügung gestellt. Zudem sind unterschiedliche Bildungseinrichtungen und Freizeitangebote, wie zahlreiche Vereine, Schwimmbäder, Kinos oder Veranstaltungen in der Stadthalle, vorhanden. Ein Highlight ist die Ems-Galerie, die zu einem Einkaufsmummel einlädt und eine Vielzahl Restaurants und Cafés sorgen für eine hohe Lebensqualität.

Der nahe gelegene Waldhügel sowie die Hünenborg eignen sich für ausgiebige Spaziergänge. Ebenso wie die Ems, die durch Rheine fließt und ca. 1 km erreicht ist.

Neben der fußläufig zu erreichenden Bushaltestelle, ermöglicht der ca. 1 km entfernte Bahnhof eine Anbindung an das öffentliche Straßenverkehrsnetz. Außerdem sind die umliegenden Orte durch die Nähe zu der Autobahn 30 schnell erreicht.

Property ID: 24150003 - 48431 Rheine

Other information

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.10.2034.

Endenergiebedarf beträgt 444.50 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL
REAL ESTATE

Property ID: 24150003 - 48431 Rheine

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Michael Knieper

Marktstraße 20, 48431 Rheine
Tel.: +49 5971 - 79 371 0
E-Mail: rheine@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com