

Rheine / Dorenkamp – Rheine

Gepflegtes 6-Parteien-MFH im Stadtteil Dorenkamp!

CODE DU BIEN: 23150050



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 530.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 381,02 m² • PIÈCES: 18 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 761 m²

CODE DU BIEN: 23150050 - 48431 Rheine / Dorenkamp – Rheine

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 23150050 - 48431 Rheine / Dorenkamp – Rheine

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	23150050
Surface habitable	ca. 381,02 m ²
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	18
Salles de bains	6
Année de construction	1963
Place de stationnement	6 x surface libre

Prix d'achat	530.000 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2009
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m ²
Aménagement	Balcon

CODE DU BIEN: 23150050 - 48431 Rheine / Dorenkamp – Rheine

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	GAS
Certification énergétique valable jusqu'au	04.09.2028
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	100.90 kWh/m²a
Classement énergétique	D

CODE DU BIEN: 23150050 - 48431 Rheine / Dorenkamp – Rheine

La propriété



CODE DU BIEN: 23150050 - 48431 Rheine / Dorenkamp – Rheine

La propriété



CODE DU BIEN: 23150050 - 48431 Rheine / Dorenkamp – Rheine

La propriété



VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



CODE DU BIEN: 23150050 - 48431 Rheine / Dorenkamp – Rheine

La propriété



CODE DU BIEN: 23150050 - 48431 Rheine / Dorenkamp – Rheine

La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

CODE DU BIEN: 23150050 - 48431 Rheine / Dorenkamp – Rheine

Une première impression

Zum Verkauf steht ein gepflegtes 6-Parteien-Mehrfamilienhaus in begehrter Lage von Rheine. Das Haus wurde 1965 erbaut und befindet sich in einem guten Zustand. Es bietet eine Grundstücksfläche von ca. 761 m² und eine Wohnfläche von ca. 381 m², die sich auf sechs Wohneinheiten verteilt. Das Mehrfamilienhaus verfügt über insgesamt 18 Zimmer, die sich auf 6 separate Wohnungen verteilen. Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Balkon, von dem aus man den Blick auf den umliegenden Garten und die grüne Umgebung genießen kann. Das Gebäude wurde 2009 modernisiert und verfügt über eine moderne Zentralheizung, die im selben Jahr installiert wurde. Alle sechs Bäder wurden 2008 renoviert und mit hochwertigen Armaturen ausgestattet. Um den Energieverbrauch zu senken, wurde der Dachboden 2008 mit einer Wärmedämmung versehen. Das Gebäude verfügt außerdem über isolierverglaste Fenster mit Rollläden, die 1991 eingebaut wurden. Dies sorgt für eine gute Isolierung und ermöglicht eine effiziente Nutzung der Heizung. Jede der sechs Wohneinheiten verfügt über eine normale Ausstattungsqualität. Die Raumaufteilung ist gut durchdacht und bietet ausreichend Platz für eine kleine Familie oder auch für Paare und Singles. Besonders attraktiv ist die Lage des Mehrfamilienhauses. Es befindet sich in einer begehrten Wohngegend von Rheine in der Nähe von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln. Die Umgebung bietet zudem eine gute Anbindung an die Autobahn und damit eine gute Erreichbarkeit der umliegenden Städte. Insgesamt handelt es sich um ein gepflegtes Mehrfamilienhaus mit guter Raumaufteilung und moderner Ausstattung. Das Objekt eignet sich hervorragend als Kapitalanlage. Eine Besichtigung wird dringend empfohlen, um sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

CODE DU BIEN: 23150050 - 48431 Rheine / Dorenkamp – Rheine

Détails des commodités

Gebäudeausstattung:

- Massive Bauweise, Kalksandsteinmauerwerk
- Dämmung, Bj. 1961, Luftschicht von 5,50 cm
- Fassade mit Verblender/Hintermauerung
- Stahlbetondecken
- Holzfettendach mit Betondachsteinen
- Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
- Stahlbetontreppe
- Vollkeller

Sanitär-/ Elektro- und Heizungstechnik:

- Zentralheizung Bj 2009
- Bäder: voll gefliest mit Dusche
- Radiatoren-Heizkörper
- Kabelanschluss möglich

Fenster, Türen und Innenausstattung:

- Kunststofffenster mit Doppelverglasung, Bj. 1991
- manuelle Rollläden
- Einfache Holztüren
- Bodenbeläge: Fliesen, Teppich, Laminat
- Loggia/Balkone

CODE DU BIEN: 23150050 - 48431 Rheine / Dorenkamp – Rheine

Tout sur l'emplacement

Herzlich Willkommen in Rheine! Die Immobilie befindet sich in einer sehr guten Lage im Rheiner Stadtteil Dorenkamp. Bildungseinrichtungen, u.a. Kindergärten und Schulen, sind in wenigen Minuten mit dem Fahrrad oder mit dem Auto erreicht. Ebenso befinden sich Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, wie die Einzelhandelskette Edeka, fußläufig zur Immobilie. Ein weiterer Pluspunkt ist die schnelle Anbindung an ein Ärztezentrum oder an Apotheken, die ebenfalls in wenigen Minuten mit dem Auto oder dem Fahrrad erreicht sind. Dort liegt auch das Mathias-Spital, der große Kirmesplatz an der Elisabethkirche und das große Schulzentrum Dorenkamp. Ein Erlebnis der besonderen Art bietet das Naturschutzgebiet Waldhügel. Der Besucher betritt das zweitartenreichste Gebiet in ganz NRW. Das Gebiet lädt zu ausgedehnten Spaziergängen ein und bietet einen außergewöhnlichen Rundblick über die Flora und Fauna des Münsterlandes. Für die Nutzung der öffentlichen Verkehrsmittel befindet sich eine Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe zur Immobilie. Von hier aus können Sie mit dem Bus in alle Stadtteile oder aus der Stadt Rheine herausfahren oder direkt zum Fernbahnhof der Stadt Rheine gelangen. Die Autobahnen A30 und A31 erreichen Sie von der Immobilie in ca. 5 bis 10 Minuten Fahrzeit. Die Stadt Rheine beheimatet etwa 80.000 Einwohner und gehört zu den wohnlichsten und größten Städten im gesamten Münsterland. Ob Spaziergänge an der Ems entlang, das reichhaltige Sport- und Freizeitangebot, die gut besuchten Events wie z. B. der Rheiner Kinderflohmärkte oder die bestechend hohe Vielfalt an Einkaufsmöglichkeiten. Es lohnt sich in Rheine seinen Lebensmittelpunkt festzusetzen. Die extrem gute Verkehrsanbindung sowohl im Schienen als auch dem normalen Autoverkehr bilden einen weiteren Grund für einen Ortswechsel in die schöne Emsstadt.

CODE DU BIEN: 23150050 - 48431 Rheine / Dorenkamp – Rheine

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.9.2028. Endenergieverbrauch beträgt 100.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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 Handelsregistrauszugs, 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. 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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 23150050 - 48431 Rheine / Dorenkamp – Rheine

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Michael Knieper

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com