

Rheine-Eschendorf – Rheine

Avis aux investisseurs ! - Immeuble multifamilial avec potentiel d'agrandissement et d'extension

CODE DU BIEN: 24150037



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 395.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 394,21 m² • PIÈCES: 21 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.510 m²

CODE DU BIEN: 24150037 - 48429 Rheine-Eschendorf – 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: 24150037 - 48429 Rheine-Eschendorf – Rheine

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24150037	Prix d'achat	395.000 EUR
Surface habitable	ca. 394,21 m ²	Type de bien	Maison multifamiliale
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	21	Technique de construction	massif
Chambres à coucher	15	Espace locatif	ca. 394 m ²
Salles de bains	6	Aménagement	Balcon
Année de construction	1962		
Place de stationnement	1 x Garage		

CODE DU BIEN: 24150037 - 48429 Rheine-Eschendorf – Rheine

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	240.80 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	26.09.2034	Classement énergétique	G
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1962

CODE DU BIEN: 24150037 - 48429 Rheine-Eschendorf – Rheine

La propriété



CODE DU BIEN: 24150037 - 48429 Rheine-Eschendorf – Rheine

La propriété



CODE DU BIEN: 24150037 - 48429 Rheine-Eschendorf – Rheine

La propriété



VP | VON POLL
IMMOBILIEN

Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.

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

CODE DU BIEN: 24150037 - 48429 Rheine-Eschendorf – Rheine

La propriété



CODE DU BIEN: 24150037 - 48429 Rheine-Eschendorf – Rheine

La propriété



CODE DU BIEN: 24150037 - 48429 Rheine-Eschendorf – Rheine

La propriété



The image features a composite of three screens. On the left, a laptop displays a real estate search interface with filters and a map. In the center, a smartphone shows a similar interface with a speech bubble containing the text "Jetzt Suchprofil anlegen". To the right, a large blue vertical panel contains the Von Poll logo and the text "Finden Sie Ihre Immobilie." Below this, smaller text reads: "Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten." At the bottom of the blue panel, the website address "www.von-poll.com" is visible.

CODE DU BIEN: 24150037 - 48429 Rheine-Eschendorf – Rheine

Une première impression

Zum Verkauf steht ein 6-Parteien-Mehrfamilienhaus mit Potenzial in Rheine. Die im Jahr 1962 erbaute Immobilie ist gepflegt und notwendige Maßnahmen zur Erhaltung des Gebäudes wurden durchgeführt. Grundsätzlich ist die Gebäudesubstanz als erhaltenswert einzustufen und entspricht dem Baustandard der 60er Jahre und bietet durch mögliche energetische Sanierungen entsprechendes Wertsteigerungspotenzial. Dennoch ist das Gebäude im derzeitigen Zustand weiterhin vermietbar.

Das Grundstück mit einer Größe von ca. 1.510 m² ist mit insgesamt 2 Mehrfamilienhäusern bebaut. Es ist beabsichtigt, den ersten Teil des Gebäudekomplexes zu veräußern. Hier steht insgesamt eine vermietbare Fläche von ca. 384.210 m² zur Verfügung. Eine entsprechende Abgeschlossenheitserklärung wurde genehmigt und erstellt.

Mit insgesamt 6 Wohneinheiten und 21 Zimmern verteilen sich die Wohnungen auf 3 Etagen. Auf jeder Etage befinden sich eine 4-Zimmer-Wohnung und eine 3-Zimmer-Wohnung. Alle Wohnungen verfügen über einen eigenen Balkon, die Erdgeschosswohnungen zusätzlich über eine Terrasse mit herrlichem Blick auf den gepflegten Garten und die grüne Umgebung.

Das Dachgeschoss bietet zwei große Bodenräume, die viel Stauraum bieten. Zudem besteht die Möglichkeit, hier eine weitere Wohnung einzurichten und das Potenzial der Immobilie noch weiter auszuschöpfen. Eine Wohnung im 1. Obergeschoss steht derzeit leer und bietet die ideale Gelegenheit zur Modernisierung und anschließenden Neuvermietung.

Derzeit liegen die jährlichen Mieteinnahmen bei ca. 18.667 € und können durch direkte Mietanpassung und Vermietung der leerstehenden Wohneinheit auf 26.832 € gesteigert werden. Eine Genehmigung zum Ausbau des Dachgeschosses könnte durchaus mit der Stadt Rheine besprochen werden.

Darüber hinaus verfügt das Haus über eine großzügige Kellerfläche. Die Wohnungen im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss verfügen jeweils über einen eigenen Kellerraum, während die Wohnungen im 2. Obergeschoss über zwei Kellerräume verfügen. Im Gemeinschaftskeller befinden sich zudem ein Waschkeller sowie ein Fahrradkeller. Auch steht eine Einzelgarage und öffentliche Stellplätze an der Straße für die Mieter zur Verfügung. Der großzügige Gemeinschaftsgarten bietet Raum zur Entspannung und



VON POLL
REAL ESTATE

rundet das ansprechende Gesamtbild der Immobilie ab.

Insgesamt stellt die Immobilie eine attraktive Investitionsmöglichkeit dar. Nutzen Sie diese Gelegenheit und kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin.

CODE DU BIEN: 24150037 - 48429 Rheine-Eschendorf – Rheine

Détails des commodités

Gebäudestruktur:

- Massive Bauweise, Kalksandsteinmauerwerk
- Fassade mit Verblender
- Stahlbetondecken
- Kehlbalkendach mit Betondachsteinen
- Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
- Stahlbetontreppe
- Vollkeller

Sanitär-/ Elektro- und Heizungstechnik:

- je WE eine Heizungsanlage Bj. 2003-2021
- je WE ein Bad mit Badewanne
- Radiatoren-Heizkörper
- SAT-Anlage

Fenster, Türen und Innenausstattung:

- Kunststofffenster mit Doppelverglasung (ca. Bj. 1980-1990)
- manuelle Rollläden in jeder WE
- einfache Holztüren
- Bodenbeläge: Fliesen, Laminat
- Balkon je WE vorhanden

Außenanlagen:

- Stellplätze sind nicht vorhanden (öffentliche Straßenstellplätze vorhanden)
- 1 Einzelgarage

CODE DU BIEN: 24150037 - 48429 Rheine-Eschendorf – Rheine

Tout sur l'emplacement

Herzlich Willkommen in Rheine!

Die Immobilie befindet sich in einer sehr guten Lage im Rheiner Stadtteil Eschendorf. 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 Aldi oder die Drogerie Rossmann, 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.

Für die Nutzung der öffentlichen Verkehrsmitteln befindet sich eine Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe zur Immobilie, wo die Buslinien C3 und C4 Sie zum Busbahnhof in der Innenstadt bringen. 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 Kinderflohmarkt 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: 24150037 - 48429 Rheine-Eschendorf – Rheine

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.9.2034.

Endenergiebedarf beträgt 240.80 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

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

CODE DU BIEN: 24150037 - 48429 Rheine-Eschendorf – Rheine

Contact

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

Michael Knieper

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com