

Rheine

# Innenstadtlage – vollvermietetes Wohn- & Geschäftshaus mit solider Rendite und Entwicklungspotenzial

**CODE DU BIEN: 25150029**



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

**PRIX D'ACHAT: 750.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 311,07 m<sup>2</sup> • SUPERFICIE DU TERRAIN: 345 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 25150029 - 48431 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: 25150029 - 48431 Rheine**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25150029	Prix d'achat	750.000 EUR
Surface habitable	ca. 311,07 m <sup>2</sup>	Interest/Investment houses	Immeuble à usage d'habitation et professionnel
Année de construction	1972	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Modernisation / Rénovation	2017
		État de la propriété	Bon état
		Technique de construction	massif
		Surface de plancher	ca. 237 m <sup>2</sup>
		Espace commercial	ca. 242.56 m <sup>2</sup>
		Espace locatif	ca. 701 m <sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 25150029 - 48431 Rheine**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	167.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	29.01.2030	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1972

CODE DU BIEN: 25150029 - 48431 Rheine

## La propriété



CODE DU BIEN: 25150029 - 48431 Rheine

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25150029 - 48431 Rheine**

## La propriété



**Ihre Immobilienspezialisten in Rheine und Ibbenbüren**

T.: 05971 - 79 371 0 | [rheine@von-poll.com](mailto:rheine@von-poll.com)  
T.: 05971 - 79 371 20 | [ibbenbueren@von-poll.com](mailto:ibbenbueren@von-poll.com)

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

**CODE DU BIEN: 25150029 - 48431 Rheine**

## Une première impression

Dieses Wohn- und Geschäftshaus aus dem Jahr 1972 befindet sich in einer gefragten Innenstadtlage von Rheine und stellt eine vielseitig nutzbare Kapitalanlage dar. Das dreigeschossige Objekt umfasst auf einer Grundstücksfläche von ca. 345 m<sup>2</sup> und einer Gesamtwohnfläche von ca. 311,07 m<sup>2</sup> zwei Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss sowie fünf Wohneinheiten in den Obergeschossen. Im Untergeschoss steht zusätzlich eine Lagerfläche zur Verfügung.

Die Immobilie erwirtschaftet derzeit Mieteinnahmen in Höhe von 40.620,00 Euro pro Jahr, jedoch steht eine Wohnung aktuell leer und wird aufgrund des Verkaufs zurzeit nicht vermietet, um den neuen Käufer hier ein Steigerungspotenzial zu bieten. Durch bereits identifizierte Mietanpassungsmöglichkeiten ist eine Steigerung auf 52.608,00 € pro Jahr kurzfristig realisierbar. Damit bietet das Objekt eine attraktive Ausgangslage für Kapitalanleger, die Wert auf planbare Einnahmen und eine wirtschaftlich sinnvolle Perspektive legen.

Die Bauausführung aus Kalksandsteinmauerwerk mit Klinkerfassade, Stahlbetondecken und einer Stahlbetontreppe sorgt für eine solide Gebäudestruktur mit geringen laufenden Instandhaltungsrisiken. Zu beachten ist jedoch, dass die energetische Ausstattung nicht dem heutigen Standard entspricht. Hier besteht langfristig Optimierungs- bzw. Modernisierungspotenzial, das zur weiteren Wertsteigerung genutzt werden kann.

Die zweifach verglasten Holzfenster sowie die zentrale Gasheizungsanlage mit Flachheizkörpern und Radiatoren gewährleisten eine zuverlässige Beheizung. Die Ausstattungsqualität ist insgesamt als einfach, aber solide einzustufen, sodass zukünftige Modernisierungen oder wertsteigernde Maßnahmen möglich sind. Die

Bäder wurden modernisiert und befinden sich in einem zeitgemäßen Zustand. In den Wohnungen sind überwiegend Fliesen- und Laminatböden verlegt. Einbauküchen müssen von den Mietern selbst gestellt werden. Alle Einheiten verfügen über eigene Unterverteilungen sowie separate Verbrauchs- und Mengenzähler, wodurch eine klare und effiziente Betriebskostenabrechnung gewährleistet ist.

Eigene Stellplätze stehen nicht zur Verfügung, jedoch können Mieter über eine Grunddienstbarkeit Tiefgaragenstellplätze in unmittelbarer Nähe anmieten.

Die Innenstadtlage von Rheine zeichnet sich durch kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Dienstleistungen und Angeboten des öffentlichen Nahverkehrs aus. Diese städtische Umfeldstruktur sorgt für eine langfristig stabile Nachfrage sowohl im Wohn- als auch im Gewerbebereich.

Insgesamt bietet dieses Wohn- und Geschäftshaus eine stabile Einkommensstruktur mit Entwicklungspotenzial und eignet sich daher insbesondere für Investoren, die ein etabliertes Anlageobjekt mit solider Bausubstanz und realisierbarer Mietsteigerung suchen. Für Rückfragen oder zur Terminvereinbarung stehen wir gerne zur Verfügung.

**CODE DU BIEN: 25150029 - 48431 Rheine**

## Détails des commodités

Gebäudeausstattung:

- Kalksandsteinmauerwerk mit rotem Klinker, massive Bauweise
- Stahlbetondecken und Stahlbetontreppe
- Tragende Kalksandstein-Innenwände
- Nicht tragende Wände aus Schwemmstein oder Kalksand-Leichtstein
- Flachdachkonstruktion aus 1976, Entwässerung innen
- Rinnen und Fallrohre mit Zink
- Fenster aus Holz, zweifachverglast

Technik:

- Heizungssystem: Zentrale Gasheizungsanlage
- Heizkörper: Flachheizkörper, Radiatoren
- Jede Wohn-/Gewerbeeinheit mit Verbrauch und Mengenzähler
- Hauselektrik teilweise überarbeitet
- Eigene Unterverteilung in jeder Wohneinheit
- Wasserleitungen und Anschlüsse aus Zinkrohren
- Kabelanschluss und Glasfaseranschluss vorhanden
- Rauchwarnmelder im gesamten Gebäude

Ausstattung der Wohneinheiten:

- Fußbodenbeläge: Fliesen, Laminat
- Bäder im Laufe der Jahre modernisiert
- Einfache Holztüren mit einfachen Türbeschlägen
- Kunststoffabdeckungen (weiß) für Steckdosen, Schalter
- Einbauküchen werden vom Mieter gestellt
- keine Stellplätze vorhanden, Mieter können Tiefgaragenstellplatz anmieten, da hier eine Grunddienstbarkeit in der Tiefgarage am Thie besteht

**CODE DU BIEN: 25150029 - 48431 Rheine**

## Tout sur l'emplacement

Rheine, eingebettet im Herzen Nordrhein-Westfalens, überzeugt als Stadt mit stabiler Bevölkerungsentwicklung, diversifizierter Wirtschaft und solider Infrastruktur. Die gute regionale Anbindung und die kontinuierliche Stadtentwicklung machen Rheine für Investoren und Eigennutzer gleichermaßen attraktiv. Moderate Preisentwicklungen bei gleichzeitiger Wertsteigerung sprechen für eine langfristige, sichere Kapitalanlage.

Das Objekt liegt in zentraler Innenstadtlage, nur wenige Schritte von der Fußgängerzone und dem Marktplatz entfernt. In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten wie Combi, Aldi, Rossmann und verschiedene Fachgeschäfte, ergänzt durch Bäckereien, Cafés, Restaurants sowie Banken und Apotheken.

Auch die medizinische Versorgung und Bildungsinfrastruktur sind hervorragend: Kindergärten, Schulen und das Mathias-Spital Rheine sind bequem erreichbar. Der Hauptbahnhof sowie mehrere Buslinien bieten zudem eine sehr gute Anbindung an das Stadtgebiet und die umliegenden Regionen.

Diese Lage vereint urbanes Leben mit hoher Aufenthaltsqualität ideal für Wohnen und Arbeiten in einem lebendigen, gleichzeitig angenehmen Umfeld. Damit bietet das Objekt ein attraktives, zukunftssicheres Investment mit stabiler Nachfrage und nachhaltigem Entwicklungspotenzial.

**CODE DU BIEN: 25150029 - 48431 Rheine**

## Plus d'informations

**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.

**CODE DU BIEN: 25150029 - 48431 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](mailto:rheine@von-poll.com)

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

---

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