

Rinteln

# Maison bifamiliale à Rinteln – Investissement idéal en plein centre-ville

CODE DU BIEN: 24216027

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 275.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 176 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 663 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 24216027 - 31737 Rinteln**

- 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: 24216027 - 31737 Rinteln**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>24216027</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 176 m<sup>2</sup></b>
<b>Type de toiture</b>	<b>à deux versants</b>
<b>Pièces</b>	<b>8</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>6</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>2</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1972</b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>2 x surface libre, 2 x Garage</b>

<b>Prix d'achat</b>	<b>275.000 EUR</b>
<b>Type de bien</b>	<b>Maison multifamiliale</b>
<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>État de la propriété</b>	<b>Bon état</b>
<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Surface de plancher</b>	<b>ca. 70 m<sup>2</sup></b>
<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon</b>

**CODE DU BIEN: 24216027 - 31737 Rinteln**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	<b>Chauffage centralisé</b>	Certification énergétique	<b>Certificat de performance énergétique</b>
Chauffage	<b>Gaz</b>	Consommation finale d'énergie	<b>152.30 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>28.11.2034</b>	Classement énergétique	<b>E</b>
Source d'alimentation	<b>Gaz</b>	Année de construction selon le certificat énergétique	<b>1972</b>

CODE DU BIEN: 24216027 - 31737 Rinteln

## La propriété



CODE DU BIEN: 24216027 - 31737 Rinteln

## La propriété



CODE DU BIEN: 24216027 - 31737 Rinteln

## La propriété



CODE DU BIEN: 24216027 - 31737 Rinteln

## La propriété



CODE DU BIEN: 24216027 - 31737 Rinteln

## La propriété



CODE DU BIEN: 24216027 - 31737 Rinteln

## La propriété



CODE DU BIEN: 24216027 - 31737 Rinteln

## La propriété



CODE DU BIEN: 24216027 - 31737 Rinteln

## La propriété



CODE DU BIEN: 24216027 - 31737 Rinteln

## La propriété



**CODE DU BIEN: 24216027 - 31737 Rinteln**

## Une première impression

Ce bien immobilier séduit non seulement par son emplacement central, mais aussi par son excellent potentiel d'investissement. Construit en 1972, l'immeuble a été modernisé à plusieurs reprises au fil des ans, offrant un confort de vie de qualité et une rentabilité locative attractive. Les deux appartements, bien agencés et d'une surface habitable d'environ 87 m<sup>2</sup> chacun (soit environ 174 m<sup>2</sup> au total), sont actuellement loués et garantissent des revenus locatifs stables. L'appartement situé à l'étage dispose d'un balcon, tandis que celui du rez-de-chaussée bénéficie d'une terrasse. Aucun loyer n'a été revalorisé ces dernières années, mais les charges ont été régulièrement ajustées, assurant ainsi la rentabilité du bien. Chaque appartement comprend quatre pièces, une cuisine et une salle de bains. Les appartements sont équipés de fenêtres PVC à double vitrage, qui offrent une excellente isolation phonique et thermique et contribuent à l'efficacité énergétique de l'immeuble. Il en résulte une réduction des coûts de chauffage pour les locataires et un impact positif sur la valeur du bien à long terme. De plus, le bien dispose d'un sous-sol complet offrant un espace de rangement supplémentaire, ainsi que de deux garages, dont l'un nécessite des travaux de rénovation en raison de problèmes d'humidité. Le jardin d'environ 400 m<sup>2</sup> complète l'offre et offre aux locataires un agréable espace extérieur. Grâce à de nombreuses modernisations – notamment l'isolation de la façade, un nouveau système de chauffage au gaz en 2009 et une nouvelle peinture en 2024 – l'immeuble est en excellent état, tant sur le plan esthétique que sur celui de l'efficacité énergétique. Ce bien offre aux investisseurs une opportunité solide et pérenne de bénéficier de rendements locatifs stables et d'un bien qui conserve sa valeur dans un emplacement recherché. L'occupation par le propriétaire est également possible. L'emplacement central à Rinteln garantit une forte demande pour les appartements, faisant de ce bien un investissement attractif et sûr. D'excellentes liaisons de transports en commun et la proximité des commodités municipales assurent des taux d'occupation élevés et des revenus locatifs à long terme.

**CODE DU BIEN: 24216027 - 31737 Rinteln**

## **Détails des commodités**

- zentrale Lage
- 2 separate Wohneinheiten
- Gasheizung von 2009
- Fassade und Dämmung erneuert
- 2 Garagen
- Terrasse
- Balkon
- vollunterkellert
- Isolierverglasung
- Eingangstür erneuert
- Kiesbeet erneuert
- Bäder erneuert

**CODE DU BIEN: 24216027 - 31737 Rinteln**

## **Tout sur l'emplacement**

**Das Zweifamilienhaus befindet sich in Rinteln in einer beliebten , ruhigen Wohnsiedlung.**

**Rinteln, eine Stadt im Weserbergland im Landkreis Schaumburg in Niedersachsen besticht mit ihrer Altstadt und ist auch heute noch von zahlreichen Fachwerkhäusern geprägt. Verkehrstechnisch ist die Stadt angebunden an die Bundesautobahn A2 Hannover - Dortmund. Die B 83 und B 65 in Richtung der nächst größeren Städte Hameln und Minden sind in wenigen Minuten erreicht. Bus- und Bahnverbindungen stellen den Schul- und Berufsverkehr in die umliegenden Städte sicher. Rinteln verfügt über alle notwendigen Einrichtungen die eine Kleinstadt bieten sollte, von der Ärzteversorgung über Apotheken, Schulen, Supermärkte und Einzelhandel bis hin zu einer ausgewogenen Industrieansiedlung und dem Mittelstand an Gewerbetreibenden. Das Freizeitangebot steht nicht zurück und reicht vom Fahrrad fahren an der Weser entlang, über das Rudern auf der Weser oder Camping am Doktorsee oder dem Kinobesuch mit der Familie.**

**CODE DU BIEN: 24216027 - 31737 Rinteln**

## **Plus d'informations**

**Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.**

**Dieser ist gültig bis 28.11.2034.**

**Endenergieverbrauch beträgt 152.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).**

**Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.**

**Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.**

**Die Energieeffizienzklasse ist E.**

**Die Eigentumswohnung befindet sich in Rinteln in einer beliebten , ruhigen Wohnsiedlung.**

**Rinteln, eine Stadt im Weserbergland im Landkreis Schaumburg in Niedersachsen besticht mit ihrer Altstadt und ist auch heute noch von zahlreichen Fachwerkhäusern geprägt.**

**Verkehrstechnisch ist die Stadt angebunden an die Bundesautobahn A2 Hannover - Dortmund. Die B 83 und B 65 in Richtung der nächst größeren Städte Hameln und Minden sind in wenigen Minuten erreicht. Bus- und Bahnverbindungen stellen den Schul- und Berufsverkehr in die umliegenden Städte sicher. Rinteln verfügt über alle notwendigen Einrichtungen die eine Kleinstadt bieten sollte, von der Ärzteversorgung über Apotheken, Schulen, Supermärkte und Einzelhandel bis hin zu einer ausgewogenen Industrieansiedlung und dem Mittelstand an Gewerbetreibenden. Das Freizeitangebot steht nicht zurück und reicht vom Fahrrad fahren an der Weser entlang, über das Rudern auf der Weser oder Camping am Doktorsee oder dem Kinobesuch mit der Familie.**

**CODE DU BIEN: 24216027 - 31737 Rinteln**

## Contact

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

**Hussein Safwan**

---

**Lange Straße 4, 31675 Bückeburg**

**Tel.: +49 5722 - 28 10 377**

**E-Mail: [schaumburg@von-poll.com](mailto:schaumburg@von-poll.com)**

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

---

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