

## Rheine

????????????? ?????????????! ?????????????? ?????????? ??  
????????? ?????????????? ??? ?????????????????? ?????????????!?

Αριθμός ακινήτου: 23150049



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

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 1.550.000 EUR • ΔΩΜΑΤΙΑ: 10 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 12.338 m<sup>2</sup>

Αριθμός ακινήτου: 23150049 - 48429 Rheine

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ?????? ????????
- ?????????????? ??? ????????
- ??? ??? ??? ??????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ??????????????

Αριθμός ακινήτου: 23150049 - 48429 Rheine

?? ?? ?

|            |                                             |
|------------|---------------------------------------------|
| ?????? ?   | 23150049                                    |
| ???? ?     | ?????????? ?                                |
| ??????     | 10                                          |
| ???? ????? | 1965                                        |
| ???? ????? | 20 x ???????<br>???? ????????, 2 x<br>????? |

|            |                                                                                       |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ??? ?      | 1.550.000 EUR                                                                         |
| ????????   | ????????                                                                              |
| ????????   |                                                                                       |
| ????????   | Käuferprovision<br>beträgt 5,95 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ???????? ? | ca. 650 m <sup>2</sup>                                                                |
| ???? ????? | 1994                                                                                  |
| ????????   | ?????                                                                                 |
| ???????? ? | ca. 210 m <sup>2</sup>                                                                |
| ???????? ? | ca. 518 m <sup>2</sup>                                                                |

Αριθμός ακινήτου: 23150049 - 48429 Rheine

?????????? ???? ?????

???? ?????????

????

??????????

24.08.2034

??????????????

?????? ??

??????????????

VERBRAUCH

????????

?????? ?????????

334.20 kWh/m²a

????????

????????

G

????????

????????

???? ?????????

1965

?????? ?? ??

????????

????????????

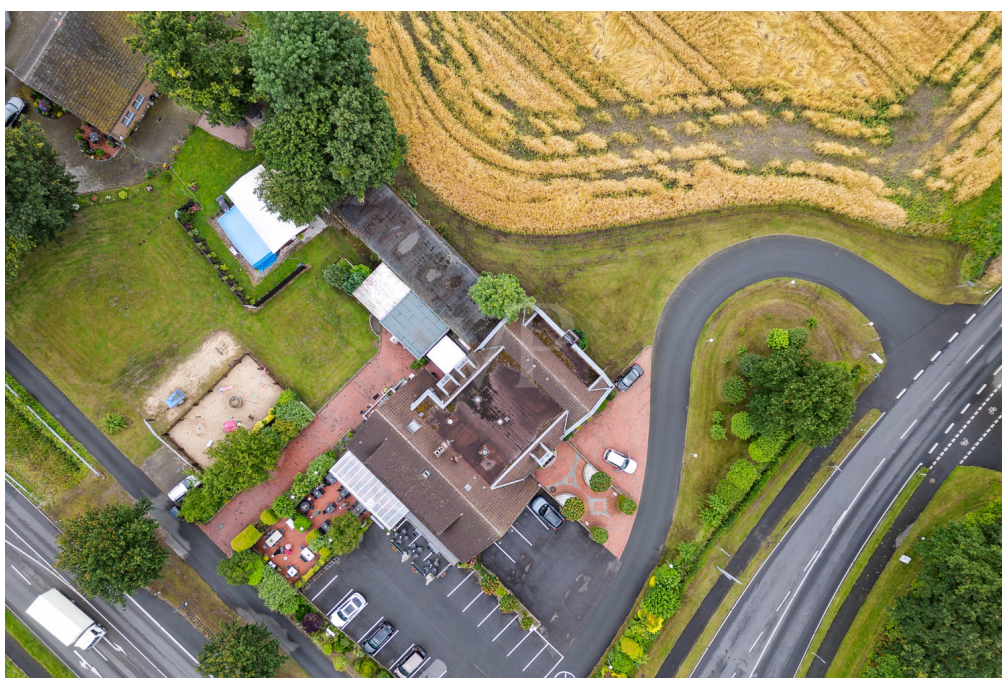
Αριθμός ακινήτου: 23150049 - 48429 Rheine

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 23150049 - 48429 Rheine

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 23150049 - 48429 Rheine

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 23150049 - 48429 Rheine

?? ????????



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



Αριθμός ακινήτου: 23150049 - 48429 Rheine

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 23150049 - 48429 Rheine

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 23150049 - 48429 Rheine

?? ???????



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Αριθμός ακινήτου: 23150049 - 48429 Rheine

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 23150049 - 48429 Rheine

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 23150049 - 48429 Rheine

?? ???????



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:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

**Αριθμός ακινήτου: 23150049 - 48429 Rheine**

**??? ????? ????????**

Auf einem ca. 12.338 m<sup>2</sup> großen Grundstück wurde die Immobilie im Jahr 1965 erbaut und im Jahr 1994 erweitert. Das Objekt verfügt über insgesamt 10 Zimmer und wird derzeit als Hotel-Garni bzw. Boardinghouse genutzt, was eine kurzfristige und auch langfristige Vermietung ermöglicht. Bei der Betrachtung der Einnahmen wurden nur die Zimmervermietungen in der bWA berücksichtigt. Die Auslastung der Zimmer ist aktuell bei 31% und wird ohne große Werbemaßnahmen erreicht. Der Gastrobetrieb ist ebenfalls aktuell mit einem positiven Cashflow versehen und wird vom Eigentümer selbst bewirtschaftet und geführt. Der Standort ist hier aus unserer Sicht als Ideal zu bezeichnen.

Die Immobilie bietet zudem Entwicklungspotenzial, da eine Projektplanung für eine Erweiterung vorliegt. Der bestehende Bebauungsplan lässt eine zukünftige Bebauung zu, um das Hotel zu erweitern und weiter zu modernisieren. Darüber hinaus steht eine 96 m<sup>2</sup> große Privat-, Ferien- oder Betreiberwohnung zur Verfügung, die zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten des Gebäudes eröffnet.

Der Gebäudekomplex wurde im Zuge des An- und Umbaus zuletzt 1994 umfassend modernisiert und renoviert. Die An- und Umbauten haben zur Verbesserung des Komforts und der Ausstattungsqualität beigetragen. Alle Zimmer und Gemeinschaftsräume bieten die notwendige Ausstattungsqualität und entsprechen den Standards für einen angenehmen Aufenthalt.

Die gesamte Anlage verfügt über ein Restaurant, einen Frühstückssaal und eine Kegelbahn. Eine schöne Außenterrasse lädt zum Verweilen ein und ist ideal für Radfahrer, die entlang des Dortmund-Ems-Kanals unterwegs sind und einen Zwischenstopp einlegen möchten. Ausreichend Parkplätze stehen den Gästen zur Verfügung.

Die Lage des Hotels ist sowohl für Gäste als auch für Betreiber attraktiv, da es eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten bietet. Die Umgebung zeichnet sich durch eine gute Infrastruktur und vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten aus, die sowohl Gäste als auch Mitarbeiter ansprechen.

Insgesamt bietet die Immobilie mit ihrer gepflegten Ausstattung, dem Entwicklungspotenzial und der attraktiven Lage eine interessante Investitionsmöglichkeit im Bereich der Hotellerie. Potenzielle Käufer haben die Chance, ein etabliertes Hotel mit Wachstumspotenzial zu erwerben und von einer langfristigen Rendite zu profitieren.

**Αριθμός ακινήτου: 23150049 - 48429 Rheine**

**????????????? ??? ????????**

**Beschreibung Hauptgebäude aus dem Baujahr 1964t:**

- **Fundament:** Stampfbeton
- **Kellermauerwerk:** Kalksandsteine
- **EG-Decke und Kellerdecke:** Stahlbeton
- **Hintermauerung (EG):** 17,5 cm Gitterziegel
- **Innenmauerwerk:** Kalksandstein
- **Zwischenwände im EG:** Schwemmsteine
- **Dachkonstruktion:** Holzkehlbalkendach mit Tondachziegeln
- **Fußböden:** schwimmender Estrich mit Fliesen, PVC- oder Laminatboden
- **Fenster und Außentüren:** Doppelverglasung, Kiefernholz
- **Elektroinstallation komplett neu, Baujahr: 1994**
- **Alle notwendigen Leitungssysteme neu/modernisiert, Baujahr: 1994**
- **Innenausbau im Altbau modernisiert, Baujahr: 1994**
- Erweiterung und Anbau zum Beherbergungsbetrieb, Baujahr: 1994**
- **Wände:** Verblendmauerwerk, rotbraun
- **Dach:** Steildach mit Pfanneneindeckung, Flachdach in Teilbereichen
- **Türen und Fenster:** Doppelverglasung, Holzfenster, Alutür im Bereich Treppenhaus
- **Befestigung:** Asphaltierte Zufahrt, Stellplätze in Rasengittersteinen
- **Spielplatz für Kinder:** 50 m<sup>2</sup>, Standardausstattung
- **Gestaltung der Pflanzen:** Eingrünung mit Bodendecken und Sträuchern
- **Elektroinstallation aus dem Baujahr: 1994**

**Αριθμός ακινήτου: 23150049 - 48429 Rheine**

**??? ??? ??? ?????????**

Die Liegenschaft befindet sich im Stadtteil Rheine-Altenrheine. Der Stadtteil liegt im nordwestlichen Teil von Rheine und hat eine attraktive Lage am Dortmund-Ems-Kanal. Altenrheine bietet eine ruhige und grüne Umgebung, ideal für Erholungssuchende. Der Emskanal und die vielen Parks in der Umgebung bieten ausreichend Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten zu erreichen. Auch für das leibliche Wohl ist in Rheine gesorgt. Das Hotel liegt im ruhigen und verkehrsgünstig gelegenen Stadtteil Altenrheine in Rheine. Dieser Standort bietet eine perfekte Mischung aus Naturnähe und hervorragender Erreichbarkeit und ist somit ideal für Geschäftsreisende, Urlauber und Monteure.

**- Makrolage:**

Rheine im nördlichen Münsterland nahe der niederländischen Grenze liegt verkehrsgünstig zwischen Münster und Osnabrück. Die Stadt bietet eine hohe Lebensqualität und ist idealer Ausgangspunkt für Aktivitäten in der Region. Rheine ist mit rund 80.000 Einwohnern eine der größten und lebenswertesten Städte des Münsterlandes. Ob Spaziergänge entlang der Ems, ein reichhaltiges Sport- und Freizeitangebot, gut besuchte Veranstaltungen wie der Rheiner Kinderflohmarkt oder eine beeindruckende Vielfalt an Einkaufsmöglichkeiten.

**- Microlage:**

Das Hotel liegt verkehrsgünstig kurz vor der Stadt Rheine im Ortsteil Altenrheine. Der Dortmund-Ems-Kanal und der Bentlager Wald bieten Naherholungsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe und ziehen auch viele Radfahrer aus der Region an. Durch die schnelle Anbindung an die Bundesstraße B481 und die Autobahn A30 sind Städte wie Osnabrück und Münster schnell zu erreichen. Dies ist besonders vorteilhaft für Monteure, die in verschiedenen Regionen tätig sind.

**- Verkehrsanbindung:**

Die Verkehrsanbindung in Rheine ist hervorragend. Das Objekt liegt in unmittelbarer Nähe zur Autobahn A30. Dies ermöglicht eine schnelle Verbindung nach Osnabrück und in die Niederlande sowie über die A31 bzw. A1 nach Emden und ins Ruhrgebiet. Der nächstgelegene Flughafen Münster/Osnabrück ist ca. 30-40 Autominuten entfernt und gut erreichbar. Eine Alternative ist der Flughafen Dortmund, der ca. eine Stunde entfernt ist.

Darüber hinaus sind alle Anschlussmöglichkeiten an den Nah- und Fernverkehr in wenigen

Gehminuten zu erreichen. Eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor der Haustür. Die regelmäßigen Busverbindungen bieten viele Fahrten in die Innenstadt und andere Stadtteile. Der Hauptbahnhof ist ca. 10 Autominuten entfernt. Dieser bietet auch sehr gute Verbindungen nach Münster, Osnabrück und weiter entfernte Städte.

**- Monteurunterkünfte:**

Das Hotel bietet komfortable Monteurzimmer mit praktischen Annehmlichkeiten wie kostenlosem WLAN, Kochmöglichkeiten und ausreichend Parkplätzen. Die Nähe zu wichtigen Gewerbegebieten macht es zu einer idealen Unterkunft für Monteure, die eine zentrale und gut angebundene Basis benötigen.

**Αριθμός ακινήτου: 23150049 - 48429 Rheine**

**????? ????????????**

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.8.2034.

Endenergieverbrauch für die Wärme beträgt 196.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Endenergieverbrauch für den Strom beträgt 71.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

**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.

**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.

Αριθμός ακινήτου: 23150049 - 48429 Rheine

?????????? ????????????

??? ??????????? ???????????, ??????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Michael Knieper

Marktstraße 20, 48431 Rheine

Tel.: +49 5971 - 79 371 0

E-Mail: rheine@von-poll.com

????? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

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