

Rheine

Ideales Investment für private Anleger: Neubau, geringe Instandhaltung & starke Renditechancen!

????????? ??????????: 25150027



www.von-poll.com

???? ??????: 650.000 EUR • ??????????: ca. 211,64 m² • ?????? ????: 307 m²

??????? ?????????: 25150027 - 48429 Rheine

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

???????? ??????????: 25150027 - 48429 Rheine

?? ??? ??????

???????? ??????????	25150027	????? ???????	650.000 EUR
???????????	ca. 211,64 m ²	???????????	Käuferprovision
????? ??????????????	2023		beträgt 5,95 % (inkl.
?????? ??????????????	3 x ?????????? ???		MwSt.) des
	?????????????		beurkundeten
			Kaufpreises
		????? ??????????????	2023
		?????????	???????
		?????????????	
		?????????????????	ca. 211 m ²
		??????	
		???????	???????????

??????? ?????????: 25150027 - 48429 Rheine

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

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ????????????	??????? ?????????????? ????? / ??????	??????? ??????? ????????????	16.60 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ??????? ???	23.11.2035	???????????? ????????????? ????????????	A+
????? ????????????	??????? ?????????????? ????? / ??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	2023

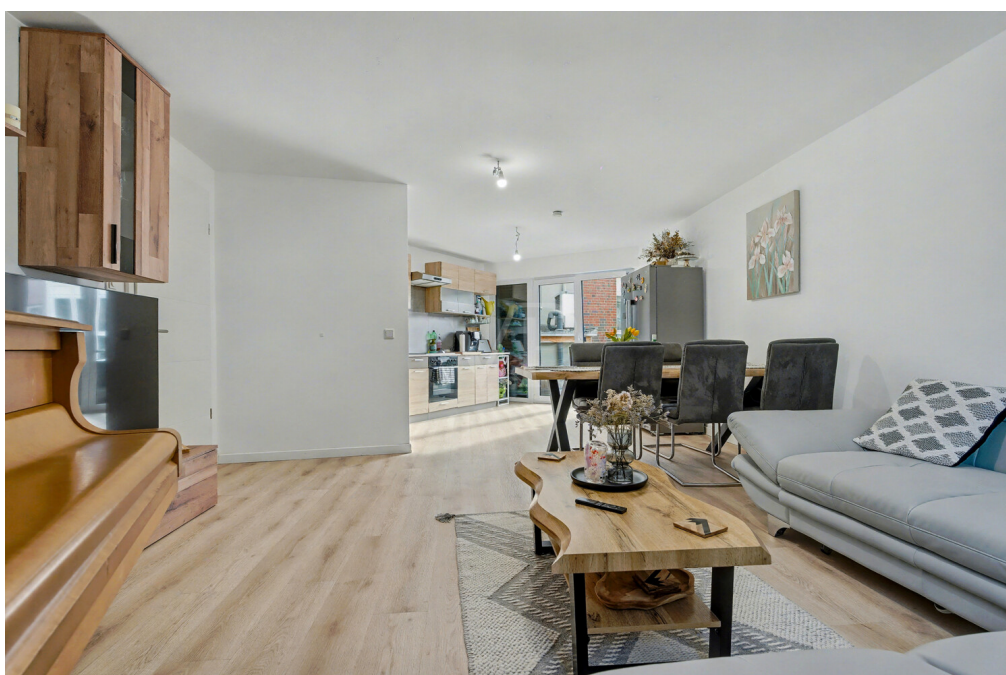
???????? ?????????: 25150027 - 48429 Rheine

?? ?????????



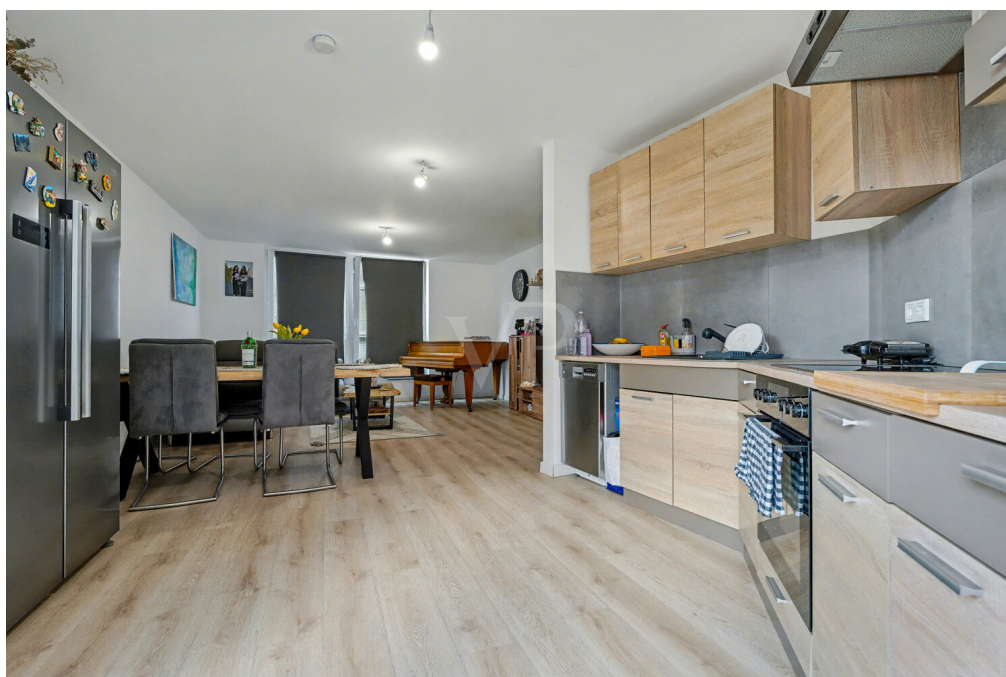
???????? ???????? : 25150027 - 48429 Rheine

?? ????????



??????? ???????? : 25150027 - 48429 Rheine

?? ????????



???????? ??: 25150027 - 48429 Rheine

?? ???????



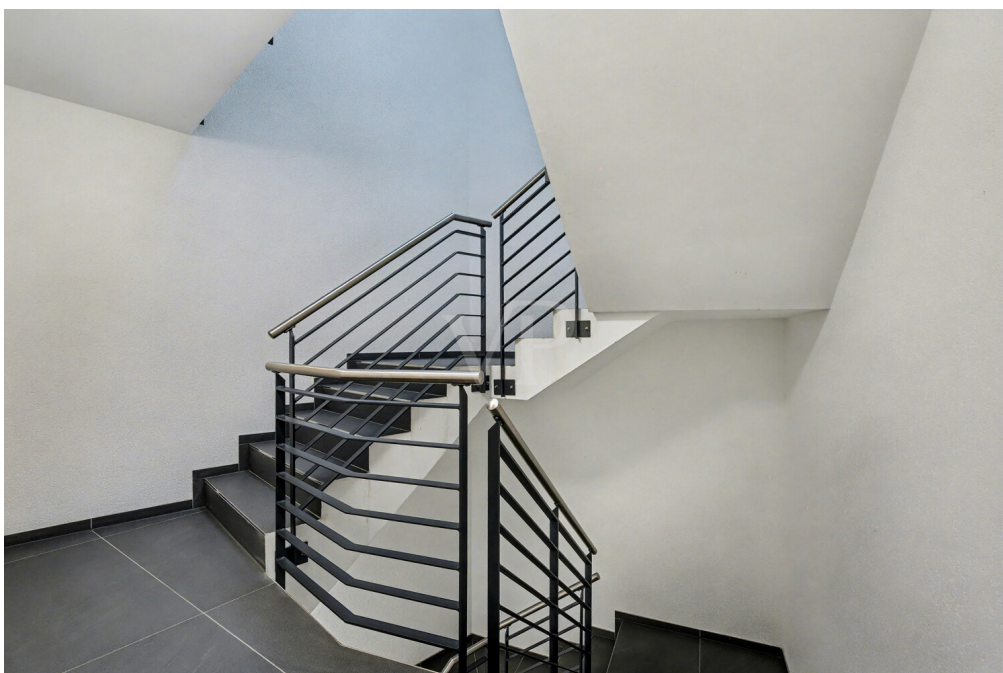
VON POLL
IMMOBILIEN

**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



???????? ?????: 25150027 - 48429 Rheine

?? ???????



???????? ??: 25150027 - 48429 Rheine

?? ???????







Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

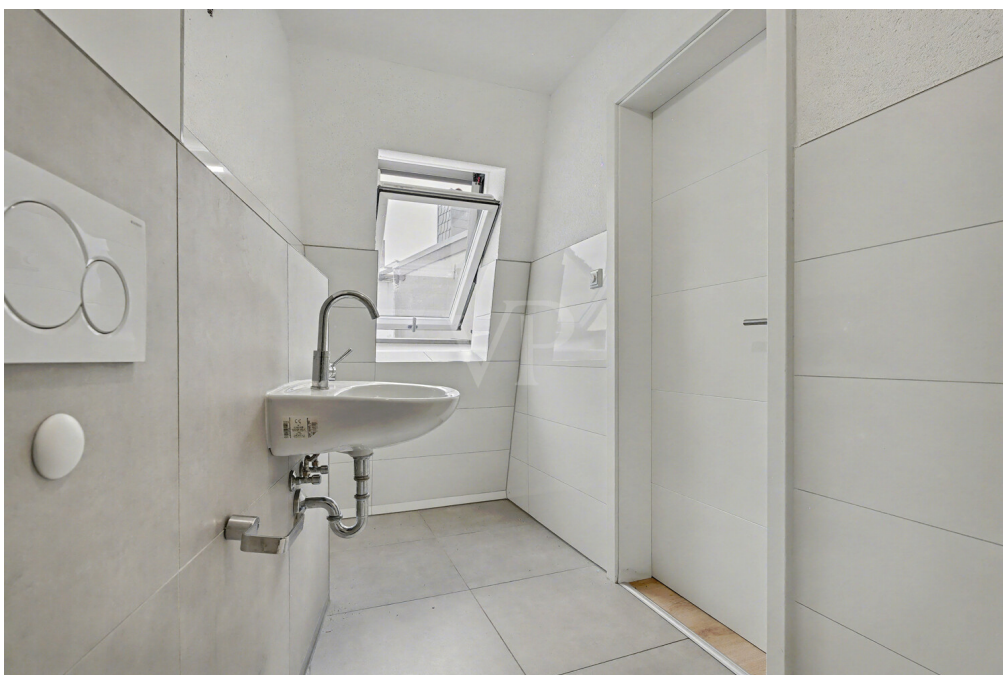
???????? ??????????: 25150027 - 48429 Rheine

?? ?????????



??????? ???????? : 25150027 - 48429 Rheine

?? ????????



??????? ???????? : 25150027 - 48429 Rheine

?? ????????



Ihre Immobilienspezialisten in Rheine und Ibbenbüren

T.: 05971 - 79 371 0 | rheine@von-poll.com
T.: 05971 - 79 371 20 | ibbenbueren@von-poll.com

www.von-poll.com/rheine

??????? ???????: 25150027 - 48429 Rheine

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

Dieses im Jahr 2023 fertiggestellte Mehrfamilienhaus befindet sich in einem neuwertigen Zustand und überzeugt durch eine Gesamtwohnfläche von ca. 211,64 m², die sich auf ein 307 m² großes Grundstück verteilen. Die Lage bietet eine hervorragende Infrastruktur für den täglichen Bedarf und zählt zu den besseren Wohnlagen. Ideal für eine nachhaltige und sichere Vermietung.

Das Gebäude umfasst eine 3-Zimmer-Wohnung und zwei 2-Zimmer-Wohnungen mit Balkon und einer hochwertigen, zeitgemäßen Ausstattung. Moderne Badezimmer, Designbodenbeläge, weiße Holztüren mit Edelstahlbeschlägen sowie verputzte und gestrichene Wände sorgen für ein gehobenes Wohnambiente. Für jede Wohneinheit steht ein Carport- oder Außenstellplatz zur Verfügung, der zusätzlich vermietet werden kann und somit ein zusätzliches Einnahmepotenzial bietet.

Auch die Energieeffizienz und die Bauqualität setzen klare Standards: Es gibt eine Wärmedämmverbundfassade, massive Innenwände, Stahlbetondecken, ein Flachdach mit Zinkausstattung, Kunststofffenster mit Dreifachverglasung sowie eine Fußbodenheizung in allen Räumen. Ein Luft-/Wasser-Wärmepumpensystem mit zentraler Heiztechnik gewährleistet einen wirtschaftlichen Betrieb mit niedrigen Nebenkosten. Separate Verbrauchs- und Mengenzähler je Einheit ermöglichen eine transparente Abrechnung und reduzieren den Verwaltungsaufwand.

Auch technisch ist die Immobilie auf dem neuesten Stand: moderne Elektrik mit ausreichenden Brennstellen, Video-Gegensprechanlage, Rauchwarnmelder im gesamten Gebäude, Multimedia-Versorgung über Kabel und Glasfaser sowie langlebige Wasserinstallationen (Baujahr 2023).

Investmentprofil:

Auf Basis der aktuellen Marktnachfrage können Jahresnettomieteinnahmen von ca. 34.800 Euro erzielt werden. Damit bietet das Objekt einen sofortigen und planbaren Cashflow bei gleichzeitig minimalem Instandhaltungsrisiko, da es sich um einen Neubau handelt. Die Wohnungsgrößen (zwei bis drei Zimmer) sprechen eine breite und stabile Zielgruppe an, wodurch ein sehr geringes Vermietungsrisiko besteht und Anschlussvermietungen erfahrungsgemäß reibungslos funktionieren.

Fazit: Ein neuwertiges, energieeffizientes und vollständig marktfähiges Mehrfamilienhaus

mit optimalem Wohnungsmix, hoher Vermietbarkeit und starkem Ertragspotenzial. Es ist ideal für renditeorientierte Kapitalanleger und langfristige Bestandhalter geeignet, die ein modernes Objekt mit sicherem Cashflow, stabiler Wertentwicklung und minimalem Instandhaltungsaufwand suchen.

??????? ?????????: 25150027 - 48429 Rheine

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

Gebäudeausstattung:

- Gebäude mit WDVS-Fassade als Niedrigenergiehaus
- Stahlbetondecken und Stahlbetontreppe
- Massive Innenwände im gesamten Gebäude
- Flachdachkonstruktion
- Dachgauben aus Zink
- Rinnen und Fallrohre mit Zink
- Fenster aus Kunststoff, dreifachverglast

Technik:

- Heizungssystem: Luft-/Wasserwärmepumpe, Bj. 2023
- Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
- Jede Wohn-/Gewerbereinheit mit Verbrauch und Mengenzähler
- Moderne Hauselektrik mit ausreichend Brennstellen, Bj. 2023
- Eigene Unterverteilung in jeder Wohneinheit
- Gegensprechanlage mit Videoübertragung für jede WE
- Wasserleitungen und Anschlüsse aus Kunststoff, Bj. 2023
- Kabelanschluss und Glasfaseranschluss vorhanden
- Rauchwarnmelder im gesamten Gebäude
- PV-Anlage

Ausstattung der Wohneinheiten:

- Fußbodenbeläge: Fliesen, Designboden
- Bäder im modernen Standard, Bj. 2023
- Wertige Holztüren mit Türbeschlägen aus Edelstahl
- Kunststoffabdeckungen für Steckdosen, Schalter
- Raufasertapeten gestrichen in allen WE
- Balkon für jede WE vorhanden
- Carport/Freiplatz für jede WE vermietbar

??????? ?????????: 25150027 - 48429 Rheine

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

Rheine, eingebettet im Herzen Nordrhein-Westfalens, überzeugt als Stadt mit stabiler Bevölkerungsentwicklung, diversifizierter Wirtschaft und solider Infrastruktur. Die gute Anbindung an regionale Zentren und Autobahnen macht Rheine für Investoren besonders attraktiv. Moderate Preisentwicklungen bei stetiger Wertsteigerung sprechen für eine langfristige, risikoarme Kapitalanlage.

Der Immobilienmarkt profitiert von ausgewogener Nachfrage, kontinuierlicher Stadtentwicklung sowie hochwertiger Infrastruktur in Bildung und Gesundheitsversorgung, was eine stabile Mietnachfrage – besonders bei jungen Berufstätigen und Senioren – sichert.

Die individuelle Lage des Objekts besticht durch ruhige, zentrale Position in einem gewachsenen Wohnviertel mit gepflegten Grünflächen. Einkaufsmöglichkeiten und wichtige Einrichtungen sind fußläufig erreichbar, gleichzeitig gewährleistet die Nähe zu Hauptverkehrsachsen kurze Wege ohne Belastung durch Verkehrslärm. Diese Kombination aus Wohnkomfort und urbaner Nähe macht die Immobilie besonders attraktiv.

In der Umgebung finden sich Supermärkte wie Combi und Aldi in wenigen Minuten zu Fuß. Gesundheitsangebote mit Apotheken, Fachärzten und Kliniken wie dem Mathias-Spital sind etwa 12 Minuten entfernt. Bildungseinrichtungen wie das Gymnasium Dionysianum und Berufskollegs sind in 6 bis 9 Minuten zu Fuß erreichbar. Freizeit- und Kulturangebote sowie der Fernbahnhof Rheine sind ebenfalls gut angebunden.

Für Investoren bietet Rheine somit ein attraktives Umfeld mit stabiler Nachfrage, guter Infrastruktur und nachhaltigem Wachstumspotenzial – eine zukunftsichere Kapitalanlage mit langfristiger Wertbeständigkeit und Rendite.

??????? ?????????: 25150027 - 48429 Rheine

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 16.60 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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.

???????? ??????????: 25150027 - 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