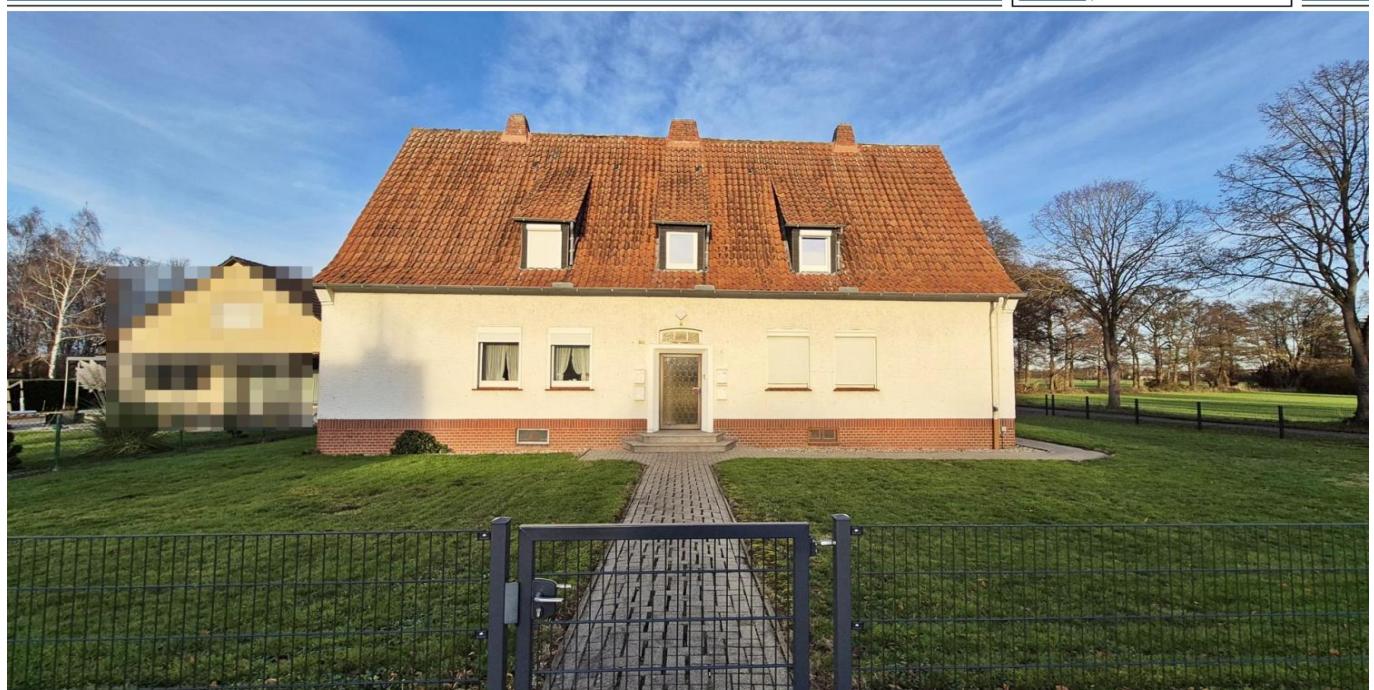


Rahden

## Interessantes 4-Familienhaus in Rahden für Kapitalanleger-Einsteiger

????????? ??????????: 25231025



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

????? ??????: 215.000 EUR • ??????????: ca. 208 m<sup>2</sup> • ??????: 8 • ?????? ????: 926 m<sup>2</sup>

???????? ?????: 25231025 - 32369 Rahden

● ?? ??? ?????

● ?? ????????

● ??????????? ????????

● ??? ??? ???? ????????

● ?????????????? ??? ????????

● ??? ??? ??? ????????????

● ????? ????????????

● ?????????????? ????????????????

????????? ??????????: 25231025 - 32369 Rahden

## ?? ??? ?????

????????? ??????????	25231025
???????????	ca. 208 m <sup>2</sup>
????? ???????	????????????? ??????
??????????	8
?????????? ????	4
???????????	
???????????	4
???? ??????????????	1952

????? ????????	215.000 EUR
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	2020
???????????	???????
???????????	???????
???????	?????, ????????????????? ???????

???????? ?????: 25231025 - 32369 Rahden

## ????????????? ??????????

???????????	???????????	???????????????	BEDARF
???????????	???????????	???????????	
???? ?????	?????????????	?????????????	219.20 kWh/m <sup>2</sup> a
?????????????	13.06.2034	???????????	
???????????????		???????????	G
?????? ???		???????????	
???? ?????	???????????	???????????	
???? ?????		???????????????	1950
		???????????	
		???????????	
		???????????	

???????? ?????: 25231025 - 32369 Rahden

?? ???????



???????? ?????: 25231025 - 32369 Rahden

?? ???????



???????? ?????: 25231025 - 32369 Rahden

?? ???????



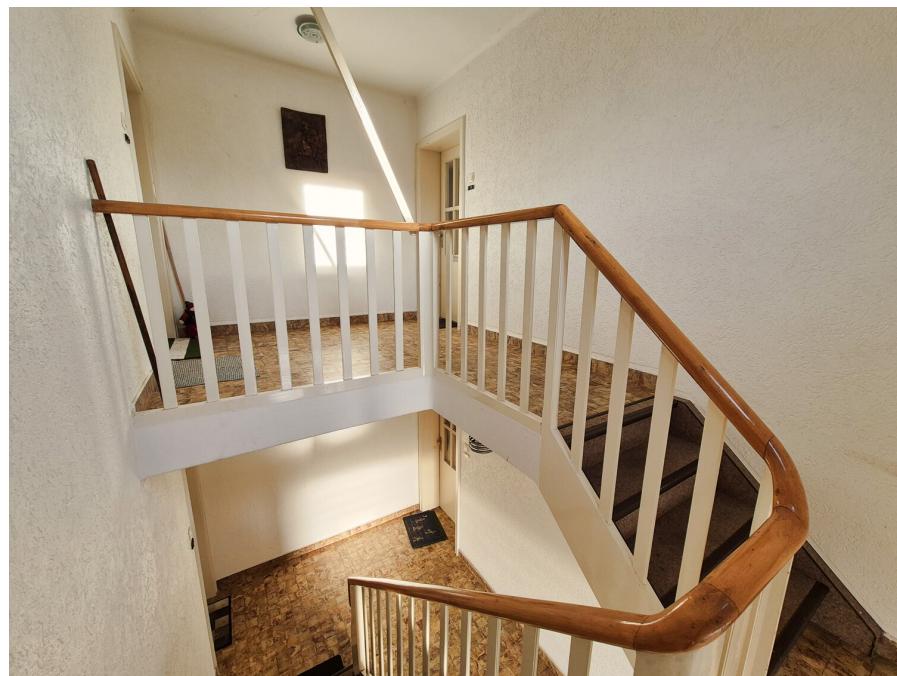
???????? ?????: 25231025 - 32369 Rahden

?? ???????



???????? ?????: 25231025 - 32369 Rahden

?? ???????



???????? ?????: 25231025 - 32369 Rahden

## ??? ???? ?????

Dieses Mehrfamilienhaus ist ein interessantes Anlageobjekt für Kapitalanleger, die sich einen Grundstock an Immobilien aufbauen oder ihr Portfolio erweitern wollen.

Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 208 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei Etagen und 4 Wohnungen, bietet das Gebäude eine durchdachte Aufteilung. Die Wohnungsgrößen von 50 m<sup>2</sup> und 54 m<sup>2</sup> sind ideal zu vermieten, da immer mehr Nachfrage nach kleinen Singlewohnungen auf dem Immobilienmarkt zu beobachten ist.

Alle 4 Wohnungen beherbergen 2 1/2 geräumige Zimmer, eine kleine Küche sowie ein Badezimmer.

Zusätzlich steht jeder Wohneinheit ein separater Kellerraum zur Verfügung.

Aktuell sind drei Einheiten vermietet, eine Einheit ist derzeit bewusst nicht vermietet worden, da die neuen Eigentümer selbst über den Mieter entscheiden sollen und Besichtigungen so einfacher sind.

Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine Nachspeicherheizung, deren Steuerung individuell je Wohnung möglich ist. Ideal für eine Energieneutralität wäre die Errichtung um eine PV-Anlage auf der Südseite des Daches. Das würde über den möglichen Verkauf des Stroms an die Mieter (Mieterstrommodell) auch zu einer Kostenentlastung bei den Strom- und Heizkosten führen.

Die Lage des Hauses überzeugt durch kurze Wege zu Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und dem ÖPNV. Die nächstgelegene Bushaltestelle ist fußläufig erreichbar und die Anbindung zur Innenstadt ist komfortabel. Freizeit- und Naherholungsangebote sowie der Fernbahnhof befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Wenn dieses Angebot Ihr Interesse geweckt hat, freuen wir uns auf Ihre schriftliche Kontaktanfrage!

???????? ?????: 25231025 - 32369 Rahden

## ????????????? ??? ??????

- Massivbau
- Satteldach, Tonpfannen
- Kunststofffenster, 2-fach
- Bodenbeläge: Fliesen, Laminat
- weiße Holztüren
- 4 Badezimmer, jeweils mit Dusche, WC und Waschbecken
- 4 Einbauküchen
- Nachtspeicherheizung teilweise 2000 erneuert
- Einfriedung des Grundstücks 2020
- Gartenschuppen
- Vollkeller mit Zugang zum Hof
- div. Stellplätze im Freien

????????? ?????????: 25231025 - 32369 Rahden

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

Die Stadt Rahden mit ihren 16.000 Einwohnern liegt im äußersten Nordwesten des Kreises Minden-Lübbecke.

Die Lage zwischen bedeutenden Städten wie Bielefeld, Bremen, Hannover und Osnabrück gewährleistet eine angenehme Erreichbarkeit.

Die Immobilie befindet sich am Ortsrand der Kernstadt, eingebettet in eine gewachsene Wohnsiedlung.

Sie erreichen die Innenstadt von Rahden in ca. 4 Fahrminuten oder auch bei einem gemütlichen Spaziergang in ca. 30 Min. Hier stehen Ihnen von Bäcker, über Supermarkt bis hin zu Bankfilialen alle Geschäfte des täglichen Lebens zur Verfügung.

???????? ?????: 25231025 - 32369 Rahden

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

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.6.2034.

Endenergiebedarf beträgt 219.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1950.

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.

???????? ?????: 25231025 - 32369 Rahden

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

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

Peter Hofmann

---

Kampstraße 37, 32423 Minden

Tel.: +49 571 - 94 19 288 0

E-Mail: minden@von-poll.com

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

---

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