

Rheine

Storica casa trifamiliare completamente affittata in zona cittadina!

Codice oggetto: 24150003



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 290.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 137,19 m² • VANI: 12 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 185 m²

Codice oggetto: 24150003 - 48431 Rheine

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 24150003 - 48431 Rheine

A colpo d'occhio

Codice oggetto	24150003
Superficie netta	ca. 137,19 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	12
Camere da letto	9
Bagni	3
Anno di costruzione	1900

Prezzo d'acquisto	290.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 35 m ²
Superficie affittabile	ca. 137 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Balcone

Codice oggetto: 24150003 - 48431 Rheine

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	24.10.2034
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	444.50 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	H
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1900

Codice oggetto: 24150003 - 48431 Rheine

La proprietà



Codice oggetto: 24150003 - 48431 Rheine

La proprietà

A graphic showing a laptop, a smartphone, and a tablet displaying the Von Poll Immobilien website. The smartphone screen features a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen". The background is a dark blue gradient.

VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Codice oggetto: 24150003 - 48431 Rheine

La proprietà



Codice oggetto: 24150003 - 48431 Rheine

La proprietà





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

Codice oggetto: 24150003 - 48431 Rheine

La proprietà



Codice oggetto: 24150003 - 48431 Rheine

La proprietà



Codice oggetto: 24150003 - 48431 Rheine

La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:
+49 (0) 5971 - 79 3710
Wir freuen uns von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com/rheine

Codice oggetto: 24150003 - 48431 Rheine

Una prima impressione

Dieses Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1900 befindet sich auf einem ca. 185 m² großen Grundstück und erstreckt sich über drei Etagen mit einer Gesamtfläche von ca. 172,19 m². Die reine Wohnfläche beträgt jedoch insgesamt ca. 137,19 m². Es steht zudem eine Nutzfläche mit ca. 35 m² für die freie Verwendung zur Verfügung.

Die Erdgeschosswohnung wurde 2024 renoviert und umfasst eine Wohn-/Küchenkombination, 3 weitere Zimmer und ein Tageslichtbad. Ebenso finden Sie diese Raumaufteilung ähnlich im Obergeschoss und Dachgeschoss des Wohnhauses wieder. Alle Einheiten sind derzeit vermietet und der Kellerbereich bietet eine geräumige Abstellfläche. Zudem steht im Hinterhof eine weitere Nutzfläche zur Verfügung, die Potenzial für unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Es wurden bereits einige Sanierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. So wurde unter Anderem im Jahr 1997 die Heizungsanlage ausgetauscht und die Bäder zwischen den Jahren 2020 und 2023 saniert.

Diese Immobilie eignet sich insbesondere für Kapitalanleger, aber auch für Selbstnutzer, die eine Wohnung beziehen möchten.

Codice oggetto: 24150003 - 48431 Rheine

Dettagli dei servizi

Gebäudeausstattung

- Walmdach mit Betondachsteinen
- Massiver Mauerwerksbau
- Fassade: Klinker gestrichen, verputzt

Sanitär-/ Elektro- und Heizungstechnik:

- Gas-Zentralheizung, Baujahr 1997
- Entwässerung seit 1964
- Radiatoren Heizkörper
- 1 Bad voll gefliest mit Dusche
- 1 Bad tapeziert mit Dusche
- 1 Bad teilweise gefliest mit Badewanne
- alle Bäder zwischen 2020 und 2023 saniert

Fenster, Türen und Innenausstattung:

- doppeltverglaste Kunststofffenster
- manuelle Rollläden
- Bodenbeläge: Fliesen, Laminat
- Innenwände: verputzt, tapeziert und/ oder gestrichen
- Decken: verputzt, tapeziert und/ oder gestrichen
- Holztreppe mit Teppich versehen
- EG-Wohnung 2024 renoviert

Hinterhof:

- vollständig gepflastert

Codice oggetto: 24150003 - 48431 Rheine

Tutto sulla posizione

Willkommen in Rheine!

Diese Immobilie liegt sich in dem Stadtteil Dorenkamp, der als einer der begehrtesten Wohnlagen der westfälischen Stadt gilt. Durch die ideale Anbindung und der unmittelbaren Nähe zur Innenstadt, sind alle Dinge des täglichen Bedarfs schnell und einfach zu erreichen.

In Rheine wird mit verschiedenen Ärzten und zwei Kliniken eine gute ärztliche Versorgung zur Verfügung gestellt. Zudem sind unterschiedliche Bildungseinrichtungen und Freizeitangebote, wie zahlreiche Vereine, Schwimmbäder, Kinos oder Veranstaltungen in der Stadthalle, vorhanden. Ein Highlight ist die Ems-Galerie, die zu einem Einkaufsmummel einlädt und eine Vielzahl Restaurants und Cafés sorgen für eine hohe Lebensqualität.

Der nahe gelegene Waldhügel sowie die Hünenborg eignen sich für ausgiebige Spaziergänge. Ebenso wie die Ems, die durch Rheine fließt und ca. 1 km erreicht ist.

Neben der fußläufig zu erreichenden Bushaltestelle, ermöglicht der ca. 1 km entfernte Bahnhof eine Anbindung an das öffentliche Straßenverkehrsnetz. Außerdem sind die umliegenden Orte durch die Nähe zu der Autobahn 30 schnell erreicht.

Codice oggetto: 24150003 - 48431 Rheine

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 24.10.2034.
Endenergiebedarf beträgt 444.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

Codice oggetto: 24150003 - 48431 Rheine

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Michael Knieper

Marktstraße 20, 48431 Rheine

Tel.: +49 5971 - 79 371 0

E-Mail: rheine@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com