

Rheine / Eschendorf - Rheine

# Denkmalgeschütztes Reihenmittelhaus mit Entwicklungspotential

*Codice oggetto: 26150024*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PREZZO D'ACQUISTO: 246.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 94 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO : 106 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26150024 - 48429 Rheine / Eschendorf - 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: 26150024 - 48429 Rheine / Eschendorf - Rheine

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26150024
Superficie netta	ca. 94 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1911

Prezzo d'acquisto	246.000 EUR
Casa	Villa a schiera centrale
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2024
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie affittabile	ca. 94 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 26150024 - 48429 Rheine / Eschendorf - Rheine

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Legally not required
Fonte di alimentazione	Gas		

Codice oggetto: 26150024 - 48429 Rheine / Eschendorf - Rheine

## La proprietà



Codice oggetto: 26150024 - 48429 Rheine / Eschendorf - Rheine

## La proprietà



Codice oggetto: 26150024 - 48429 Rheine / Eschendorf - Rheine

## La proprietà



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Erfahren Sie hier  
den Wert  
Ihrer Immobilie.

**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)

**Codice oggetto: 26150024 - 48429 Rheine / Eschendorf - Rheine**

## Una prima impressione

Dieses denkmalgeschützte Reihenmittelhaus aus dem Baujahr 1911 verbindet den besonderen Charme historischer Architektur mit einem gepflegten Gesamtzustand und bietet sowohl Kapitalanlegern als auch Käufern mit Blick auf eine spätere Eigennutzung eine interessante Perspektive. Mit einer Wohnfläche von ca. 94 m<sup>2</sup> und einem ca. 106 m<sup>2</sup> großen Grundstück überzeugt die Immobilie durch ihren charakteristischen Baustil, eine solide Bausubstanz sowie bereits erfolgte Renovierungsmaßnahmen im Innenbereich.

Die Immobilie ist derzeit zuverlässig vermietet und erzielt eine monatliche Nettokaltmiete von 900,00 €, entsprechend einer jährlichen Nettokaltmiete von 10.800,00 €. Damit profitieren Kapitalanleger unmittelbar von laufenden Mieteinnahmen, während sich Eigennutzern die Möglichkeit bietet, frühzeitig eine Immobilie mit langfristiger Perspektive zu sichern.

Bereits die straßenseitige Ansicht vermittelt den unverwechselbaren Charakter des Hauses. Die teilweise verblendete und teilweise verputzte Fassade, das klassische Satteldach sowie die massive Bauweise mit Ziegelmauerwerk prägen das Erscheinungsbild und verleihen der Immobilie ihren besonderen Charme.

Der Innenbereich wurde im Jahr 2019 renoviert und präsentiert sich in einem gepflegten sowie zeitgemäßen Zustand. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet den Mittelpunkt des Hauses und überzeugt durch eine helle, freundliche Atmosphäre. Insgesamt stehen vier Zimmer, darunter drei Schlafzimmer, zur Verfügung und bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Paare oder ein Homeoffice.

Die funktional geschnittene Küche bietet ausreichend Platz für den täglichen Bedarf. Die vorhandene Einbauküche befindet sich im Eigentum des Mieters und ist daher nicht Bestandteil des Verkaufs. Das ebenfalls im Jahr 2019 renovierte Badezimmer verfügt über eine Badewanne, eine separate Dusche, einen Waschtisch sowie ein Fenster und bietet einen soliden Wohnkomfort.

Ein eigener Gartenanteil mit überdachter Terrasse erweitert den Wohnbereich ins Freie und bietet Platz für entspannte Stunden sowie individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Ein Außenstellplatz direkt am Haus sowie die vollständige Unterkellerung runden das Platzangebot sinnvoll ab.

Auch in technischer Hinsicht wurden bereits wichtige Maßnahmen umgesetzt. So wurden im Jahr 2019 die Zentralheizung sowie die Hauselektrik erneuert. Die doppelverglasten

**Kunststofffenster stammen überwiegend aus dem Jahr 2010. Insgesamt präsentiert sich die Immobilie in einem gepflegten Zustand und bietet gleichzeitig Potenzial für zukünftige Modernisierungen nach den individuellen Vorstellungen des Erwerbers.**

**Als denkmalgeschützte Immobilie bewahrt dieses Reihenmittelhaus seinen historischen Charakter und bietet eine besondere Wohnatmosphäre, die sich von modernen Wohnhäusern abhebt. Darüber hinaus können bei denkmalgeschützten Immobilien, abhängig von der persönlichen Situation des Erwerbers, steuerliche Vorteile bestehen. Eine individuelle steuerliche Beratung wird hierzu empfohlen.**

**Ob als langfristige Kapitalanlage mit bestehenden Mieteinnahmen oder mit Blick auf eine spätere Eigennutzung – dieses charmante Reihenmittelhaus überzeugt durch seinen historischen Charakter, den gepflegten Zustand und vielseitige Entwicklungsmöglichkeiten. Gerne stellen wir Ihnen diese besondere Immobilie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung vor und informieren Sie ausführlich über die bestehenden Mietverhältnisse. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.**

**Codice oggetto: 26150024 - 48429 Rheine / Eschendorf - Rheine**

## **Dettagli dei servizi**

### **Gebäudeausstattung:**

- **Denkmalgeschütztes Wohnhaus aus dem Ursprungsbaujahr 1911**
- **Massiv errichtete Bauweise mit Fundamenten aus Bruchsteinen**
- **Außenmauerwerk aus Ziegelsteinen in Kalkmörtel**
- **Teilweise verblendete und teilweise verputzte Außenfassade**
- **Horizontalsperre (Isolierpappe) gegen aufsteigende Feuchtigkeit**
- **Teilunterkellert**
- **Satteldachkonstruktion**
- **Dacheindeckung mit roten Falzziegeln**
- **Dachentwässerung über Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech**

### **Sanitär-, Elektro- und Heizungstechnik:**

- **Gas-Zentralheizungsanlage aus dem Jahr 2019**
- **Hauselektrik im Jahr 2019 überarbeitet**
- **Kabelanschluss vorhanden**
- **Glasfaseranschluss nicht vorhanden**

### **Fenster, Türen und Innenausstattung:**

- **Kunststofffenster mit Doppelverglasung (Baujahr ca. 2010)**
- **Manuelle Rollläden vorhanden**
- **Bodenbeläge aus Vinylparkett und Fliesen**
- **Innenbereich einschließlich der Bäder im Jahr 2019 umfassend renoviert**
- **Die vorhandene Einbauküche befindet sich im Eigentum des Mieters und ist nicht Bestandteil des Kaufgegenstandes.**

### **Garage, Stellplätze und Garten:**

- **Terrasse**
- **Gartenanteil**

**Codice oggetto: 26150024 - 48429 Rheine / Eschendorf - Rheine**

## **Tutto sulla posizione**

Rheine ist mit rund 78.000 Einwohnern die größte Stadt im Kreis Steinfurt und zählt zu den etablierten Mittelzentren im nördlichen Münsterland. Die Stadt verfügt über eine leistungsfähige Infrastruktur, eine breit aufgestellte Wirtschaft sowie ein umfassendes Bildungs-, Versorgungs- und Freizeitangebot. Durch die gute überregionale Anbindung und die Nähe zu den Oberzentren Münster und Osnabrück hat sich Rheine als gefragter Wohnstandort für Familien und Berufspendler nachhaltig etabliert.

Die gute Einbindung in die städtische Infrastruktur ermöglicht kurze Wege zu Einrichtungen des täglichen Bedarfs und unterstreicht die hohe Alltagstauglichkeit der Lage. Im direkten Umfeld stehen mehrere Kindertagesstätten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen zur Verfügung, die in vielen Fällen gut zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar sind. Ergänzend befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Bäckereien und weitere Versorgungsangebote in fußläufiger Entfernung. Die medizinische Versorgung ist durch Arztpraxen unterschiedlicher Fachrichtungen sowie die Gesundheitsinfrastruktur im Stadtgebiet umfassend gewährleistet. Für Freizeit und Erholung bieten sich zahlreiche Grün- und Freiflächen, Spielplätze sowie Sport- und Vereinsangebote im näheren Umfeld an. Darüber hinaus ergänzt das kulturelle Angebot der Stadt mit Veranstaltungen, Einrichtungen und lokalen Freizeitmöglichkeiten die hohe Standortqualität. Die Verkehrsanbindung ist sowohl innerstädtisch als auch überregional gut ausgebaut. Mehrere Buslinien verbinden den Stadtteil zuverlässig mit der Innenstadt und weiteren Stadtbereichen. Über die nahegelegenen Autobahnen A30, A31 und A1 bestehen schnelle Verbindungen in die Regionen Münster, Osnabrück, das Ruhrgebiet sowie in die Niederlande. Der Bahnhof Rheine stellt zudem eine regelmäßige Anbindung im Regional- und Fernverkehr sicher.

**Codice oggetto: 26150024 - 48429 Rheine / Eschendorf - Rheine**

## **Ulteriori informazioni**

**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.

**Codice oggetto: 26150024 - 48429 Rheine / Eschendorf - 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](mailto:rheine@von-poll.com)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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