

Rheine

# Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten – Kapitalanlage oder Eigennutzung

Número da propriedade: 26150002



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

PREÇO DE COMPRA: 449.000 EUR • ÁREA: ca. 223,97 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 8 • ÁREA DO TERRENO: 260 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 26150002 - 48429 Rheine

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 26150002 - 48429 Rheine

## Numa vista geral

Número da propriedade	26150002
Área	ca. 223,97 m <sup>2</sup>
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	8
Casas de banho	3
Ano de construção	1900
Tipo de estacionamento	3 x Outros

Preço de compra	449.000 EUR
Natureza	Moradia multifamiliar
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2019
Tipo de construção	Sólido
Área arrendáve	ca. 223 m <sup>2</sup>
Móveis	Terraço, Varanda

Número da propriedade: 26150002 - 48429 Rheine

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	198.20 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	28.06.2032	Classificação energética	F
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1900

Número da propriedade: 26150002 - 48429 Rheine

## O imóvel





Número da propriedade: 26150002 - 48429 Rheine

## O imóvel





Número da propriedade: 26150002 - 48429 Rheine

## O imóvel





Número da propriedade: 26150002 - 48429 Rheine

## O imóvel





Número da propriedade: 26150002 - 48429 Rheine

## O imóvel



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

Número da propriedade: 26150002 - 48429 Rheine

## Uma primeira impressão

Das Mehrfamilienhaus aus dem Ursprungsbaujahr 1900 wurde auf einem ca. 260 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet, 1946 vollständig wiederaufgebaut und in den Folgejahren fortlaufend erweitert und modernisiert (u. a. Aufstockung 1957, Umbauten 1960/1967, Balkonerweiterung 1998, Anbau 2017 mit Küche und Duschbad). Im Zuge der Maßnahmen wurden Elektrik, Versorgungsleitungen sowie sämtliche Wohneinheiten renoviert.

Die Immobilie umfasst drei Wohneinheiten mit ca. 224 m<sup>2</sup> Gesamtwohnfläche. Das Objekt ist voll vermietet und erzielt monatliche Nettokaltmieten von 1.950 €. Jede Einheit verfügt über eine eigene Gas-Brennwerttherme (2017/2019). Anschluss an alle städtischen Ver- und Entsorgungsleitungen ist vorhanden. Eine Abgeschlossenheit und Teilungserklärung liegen nicht vor.

Im April 2025 erfolgten weitere Aufwertungen in der Wohnung EG rechts (u. a. neue Duschglasabtrennung, Neuverputzung Schlafzimmerwand, Dachinstandsetzung über Küche inkl. Dämmung und Trockenbau). Dies unterstreicht den laufenden Werterhalt der Immobilie.

### Eigennutzung oder Kapitalanlage:

Geeignet sowohl als Kapitalanlage mit laufenden Erträgen als auch für Eigennutzer mit Teilvermietung. Eine Einheit kann selbst bewohnt werden, während die übrigen Wohnungen Mieteinnahmen generieren – ideal für Familien oder Paare, die Wohnen und Investieren kombinieren möchten.

### Technischer Hinweis zum Zustand:

- Bad OG: Einmaliger Wasserdurchtritt Juni 2025 nach außergewöhnlicher Überflutung (Anwenderfehler); seitdem keine weiteren Vorfälle. Decke neu verspachtelt, Endanstrich folgt.
- Regenrinne Gartenseite: Gereinigt, Entlastungsöffnung gesetzt; zusätzliches Ablaufrohr geplant.
- OG Wohnzimmer (Starkregen): Vereinzelt leichte Wasserläufe im Bereich der Rinnenabflüsse, trocknen selbstständig ab; Rinnen-/Fallrohrreinigung vorgesehen.
- Hausabfluss: Leichte Absenkung an Zusammenlauf zweier Wohnungen; Rohre laut Kamerabefahrung sonst sehr gut. Stabilisierung geplant.

Ansonsten sind keine weiteren Mängel bekannt. Das Gebäude befindet sich in

gepflegtem Zustand und steht ab sofort zum Verkauf.



Número da propriedade: 26150002 - 48429 Rheine

## Detalhes do equipamento

### Gebäudetyp:

- Mehrfamilienhaus, bestehend aus 3 Wohneinheiten
- 2-geschossige Bauweise mit Satteldachkonstruktion
- Gebäude ist voll unterkellert, als Abstellraum für jede WE nutzbar
- Terrasse oder Balkon für jede Wohneinheit vorhanden
- Parkplatzmöglichkeiten an der Straße für die Bewohner vorhanden, jedoch kein direkt zugewiesener Stellplatz.

### Gebäudestandard:

- Massives Mauerwerk mit Stahlbetonsohle und Stahlbetonfundamente
- Satteldach als Holzkonstruktion mit dunklen Tondachziegeln eingedeckt
- Mauerwerk aus Kalksandsteinen
- Fassade mit rotem Klinkerstein
- Holzbalkendecke im Dachgeschoss
- Treppenanlage aus Stahlbeton mit Marmorfliesen

### Gebäudetechnik:

- Jeweils eigene Gasthermen in den Wohneinheiten
- Zentralheizung im gesamten Gebäude
- Zählerstände komplett einzeln ablesbar
- Kunststofffenster, doppelverglast

### Innenausbau:

- Renovierung des Innenausbaus im Jahr 2019
- weiße Holztüren mit Stahlzargen
- Fußbodenbelag in allen Wohneinheiten mit Fliesen versehen

Número da propriedade: 26150002 - 48429 Rheine

## Tudo sobre a localização

Rheine etabliert sich als attraktiver und wirtschaftlich stabiler Standort mit einer konstanten Bevölkerungsentwicklung und einer ausgewogenen Altersstruktur. Diese Faktoren bilden die Grundlage für eine verlässliche und nachhaltige Nachfrage nach hochwertigem Wohnraum. Die sehr gute Verkehrsanbindung über Autobahn- und Bahnnetze sowie die Nähe zu den bedeutenden Wirtschaftszentren Münster und Osnabrück unterstreichen die hohe Standortqualität und schaffen ausgezeichnete Voraussetzungen für langfristige Wertstabilität und Wertsteigerung.

Die lokale Wirtschaft profitiert von einem breit aufgestellten Branchenmix aus Produktion, Logistik und Dienstleistungen. Getragen von einer überwiegend erwerbstätigen Bevölkerung ergibt sich ein solides wirtschaftliches Fundament, das den Immobilienmarkt nachhaltig stärkt. Die überdurchschnittliche Bevölkerungsdichte sowie die gut ausgebaute städtische Infrastruktur sprechen für eine lebendige und gefragte Wohnlage mit stabiler Vermietbarkeit.

Darüber hinaus gewinnt Rheine durch die Nähe zur Rhein-Ruhr-Metropolregion weiter an Attraktivität. Als einer der größten Wirtschafts- und Ballungsräume Deutschlands bietet diese Region zusätzliche Impulse für Beschäftigung, Mobilität und Nachfrage, was den Standort insbesondere für Investoren mit langfristigem Anlagehorizont interessant macht. Die stabile demografische Struktur schafft dabei ein belastbares Fundament für eine kontinuierliche Nachfrage im Wohnimmobiliensegment.

Die unmittelbare Umgebung überzeugt durch ein umfassendes Angebot an Infrastruktur und Nahversorgung. Bildungseinrichtungen und Schulen befinden sich bereits in einem Umkreis von etwa fünf Gehminuten und erhöhen insbesondere die Attraktivität für Familien und langfristige Mieter. Eine sehr gute medizinische Versorgung mit Kliniken, Fachärzten und Apotheken ist in ca. acht bis zwölf Minuten fußläufig erreichbar. Ergänzt wird die hohe Lebensqualität durch ein vielfältiges gastronomisches und kulturelles Angebot mit Restaurants, Cafés und Bars, die sich in einem Radius von zwei bis elf Gehminuten befinden.

Zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten wie Parks, Sportanlagen und Unterhaltungseinrichtungen liegen ebenfalls in kurzer Distanz und tragen zu einem attraktiven Wohnumfeld bei. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch nahegelegene Busstationen in drei bis fünf Minuten sowie den Bahnhof Rheine in etwa 16 Minuten Fußweg hervorragend gewährleistet.

Insgesamt bietet Rheine eine ausgewogene Kombination aus wirtschaftlicher Stärke, moderner Infrastruktur und hoher Lebensqualität. Die nachhaltige Wohnraumnachfrage, verbunden mit der guten Erreichbarkeit und dem umfassenden Angebot in den Bereichen Bildung, Gesundheit und Freizeit, macht den Standort zu einer idealen Grundlage für wertbeständige Immobilieninvestitionen mit langfristigem Entwicklungspotenzial. Rheine steht damit für Sicherheit, Stabilität und nachhaltiges Wachstum auf hohem Niveau.



Número da propriedade: 26150002 - 48429 Rheine

## Outras informações

**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.

Número da propriedade: 26150002 - 48429 Rheine

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Michael Knieper

---

Marktstraße 20, 48431 Rheine

Tel.: +49 5971 - 79 371 0

E-Mail: [rheine@von-poll.com](mailto:rheine@von-poll.com)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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