

Rheine

Voll vermietetes, historisches Dreifamilienhaus in Stadtlage!

Número da propriedade: 24150003



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 290.000 EUR • ÁREA: ca. 137,19 m² • QUARTOS: 12 • ÁREA DO TERRENO: 185 m²

Número da propriedade: 24150003 - 48431 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: 24150003 - 48431 Rheine

Numa vista geral

Número da propriedade	24150003
Área	ca. 137,19 m ²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	12
Quartos	9
Casas de banho	3
Ano de construção	1900

Preço de compra	290.000 EUR
Natureza	Moradia multifamiliar
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 35 m ²
Área arrendáve	ca. 137 m ²
Móveis	Terraço, Jardim / uso partilhado, Varanda

Número da propriedade: 24150003 - 48431 Rheine

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	444.50 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	24.10.2034	Classificação energética	H
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1900

Número da propriedade: 24150003 - 48431 Rheine

O imóvel



Número da propriedade: 24150003 - 48431 Rheine

O imóvel

A graphic showing a laptop, a smartphone, and a tablet displaying the Von Poll Immobilien website. A smartphone in the foreground shows a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen". The background features a laptop and a tablet displaying the website's interface, which includes a search bar and a map. The Von Poll Immobilien logo is visible in the top right corner of the graphic.

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Número da propriedade: 24150003 - 48431 Rheine

O imóvel



Número da propriedade: 24150003 - 48431 Rheine

O imóvel



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

Número da propriedade: 24150003 - 48431 Rheine

O imóvel



Número da propriedade: 24150003 - 48431 Rheine

O imóvel



Número da propriedade: 24150003 - 48431 Rheine

O imóvel



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

Número da propriedade: 24150003 - 48431 Rheine

Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 24150003 - 48431 Rheine

Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 24150003 - 48431 Rheine

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 24150003 - 48431 Rheine

Outras informações

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.

Número da propriedade: 24150003 - 48431 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

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

www.von-poll.com