

Rinteln / Todenmann

# Reihenmittelhaus für Kapitalanleger

*Número da propriedade: 26216004*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PREÇO DE COMPRA: 59.500 EUR • ÁREA: ca. 65 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3 • ÁREA DO TERRENO: 209 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26216004 - 31737 Rinteln / Todenmann**

- **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: 26216004 - 31737 Rinteln / Todenmann

## Numa vista geral

Número da propriedade	26216004	Preço de compra	59.500 EUR
Área	ca. 65 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Forma do telhado	Telhado de sela	Tipo de construção	Sólido
Quartos	3	Área útil	ca. 15 m <sup>2</sup>
Quartos	1	Móveis	Cozinha embutida
Casas de banho	1		
Ano de construção	1955		
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre		

Número da propriedade: 26216004 - 31737 Rinteln / Todenmann

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Óleo	Consumo final de energia	150.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	15.04.2036	Classificação energética	E
Aquecimento	Petróleo	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1955

Número da propriedade: 26216004 - 31737 Rinteln / Todenmann

## O imóvel



Número da propriedade: 26216004 - 31737 Rinteln / Todenmann

## O imóvel



Número da propriedade: 26216004 - 31737 Rinteln / Todenmann

## O imóvel



**Número da propriedade: 26216004 - 31737 Rinteln / Todenmann**

## **Uma primeira impressão**

**Dieses Reihenmittelhaus bietet Kapitalanlegern eine seltene Gelegenheit, in eine autarke Wohneinheit zu investieren, die durch ihre Kompaktheit und funktionale Struktur überzeugt. Mit einer Wohnfläche von ca. 65 m<sup>2</sup>, verteilt auf drei Zimmer, und einer Grundstücksfläche von 209 m<sup>2</sup> konzentriert sich dieses Objekt auf das Wesentliche: effizientes Wohnen ohne den Instandhaltungsaufwand einer großen Gartenanlage.**

**Für Mieter stellt dieses Haus eine höchst attraktive Alternative zur klassischen 3-Zimmer-Wohnung dar. Da kein Garten gepflegt werden muss, spricht die Immobilie gezielt eine moderne Zielgruppe an – etwa Pendler, kleine Haushalte oder Senioren –, die die Privatsphäre eines eigenen Hauses ohne die typischen Pflichten einer Gartenbewirtschaftung suchen. Die solide Grundfläche von 209 m<sup>2</sup> sorgt dennoch für eine großzügige Abgrenzung zu den Nachbarobjekten und bietet Stellplatzpotenzial oder Raum für pflegeleichte Außenbereiche.**

**Aus Investorensicht bietet die vorhandene Ölheizung ein kalkulierbares Optimierungspotenzial. Im Rahmen einer gezielten Modernisierung lässt sich der Standard des Hauses an aktuelle energetische Anforderungen anpassen, was eine nachhaltige Mietsteigerung und eine langfristige Wertsteigerung des Objekts ermöglicht. Durch den Wegfall der Gartenpflege bleiben zudem die laufenden Betriebskosten für den Mieter überschaubar, was die Attraktivität am Markt zusätzlich steigert.**

**Número da propriedade: 26216004 - 31737 Rinteln / Todenmann**

## **Detalhes do equipamento**

- **Objekttyp: Reihenmittelhaus**
- **Wohnfläche: ca. 65 m<sup>2</sup>**
- **Grundstücksfläche: ca. 209 m<sup>2</sup>**
- **3 Zimmer**
- **Einbauküche**
- **Terrasse**
- **Öl-Zentralheizung**

**Número da propriedade: 26216004 - 31737 Rinteln / Todenmann**

## **Tudo sobre a localização**

Rinteln-Todenmann präsentiert sich als eine vielversprechende Investitionsadresse im attraktiven suburban-ruralen Umfeld nahe der Weser. Die Stadt überzeugt durch eine ausgewogene wirtschaftliche Struktur mit Wohn-, Industrie- und Landwirtschaftsflächen, die eine stabile Basis für nachhaltige Wertsteigerungen bieten. Dank der guten Verkehrsanbindung über Bahn und Autobahn ist die Region hervorragend an das überregionale Verkehrsnetz angeschlossen, was insbesondere Pendlern zugutekommt und die regionale Erreichbarkeit sichert. Die moderaten Immobilienpreise in Kombination mit marktgerechten Konditionen für Mehrfamilien- und Einfamilienhäuser schaffen ein solides Fundament für stabile Mieteinnahmen und Entwicklungspotenziale, etwa durch Ausbaureserven.

Die Lage besticht durch eine ruhige und dennoch verkehrsgünstige Positionierung, die Investoren eine attraktive Balance zwischen Lebensqualität und wirtschaftlicher Vernunft ermöglicht. Die Nähe zu mehreren Buslinien, wie der Haltestelle Wanderersruh mit nur 3 Minuten Fußweg, sowie der Bahnstation Besucherbergwerk Kleinenbremen in etwa 7 Minuten zu Fuß, garantiert eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Zudem sind mehrere Autobahnanschlüsse in kurzer Entfernung vorhanden, die eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Wirtschaftsregionen gewährleisten.

Das Angebot an Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen rund um Rinteln-Todenmann ist vielfältig und qualitätsorientiert. Für den täglichen Bedarf stehen verschiedene Supermärkte wie Edeka Tebbe, erreichbar in etwa 21 Minuten zu Fuß, sowie Netto Marken-Discount und EDEKA Röthemeier zur Verfügung. Gesundheitsdienstleistungen sind durch Apotheken wie die Roland-Apotheke in 18 Minuten Fußweg und das Sana Gesundheitszentrum in rund 39 Minuten gut abgedeckt, ergänzt durch Kliniken und Facharztpraxen in der näheren Umgebung. Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, darunter mehrere Sportanlagen und Parks in fußläufiger Entfernung, runden das Angebot ab und erhöhen die Attraktivität des Standorts für Mieter und Eigentümer gleichermaßen.

Für Investoren bietet Rinteln-Todenmann somit eine Kombination aus stabiler Nachfrage, solider Infrastruktur und nachhaltigem Entwicklungspotenzial in einer ruhigen, dennoch gut angebundenen Lage. Diese Standortqualität macht die Immobilie zu einer zukunftsicheren Kapitalanlage mit verlässlichen Ertragsaussichten und langfristiger Wertsteigerung.

**Número da propriedade: 26216004 - 31737 Rinteln / Todenmann**

## **Outras informações**

**Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen. Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer 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. Im Fall des Kaufs/Anmietung der Immobilie, hat der Käufer/Mieter die Provision an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. Die Provision ist mit Wirksamwerden des Hauptvertrages fällig.**

**Número da propriedade: 26216004 - 31737 Rinteln / Todenmann**

## **Pessoa de contacto**

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

**Hussein Safwan**

---

**Lange Straße 4, 31675 Bückeburg**  
**Tel.: +49 5722 - 28 10 377**  
**E-Mail: [schaumburg@von-poll.com](mailto:schaumburg@von-poll.com)**

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

---

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