

Rahden

## Interessantes 4-Familienhaus in Rahden für Kapitalanleger-Einsteiger

*Número da propriedade: 25231025*



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

**PREÇO DE COMPRA: 215.000 EUR • ÁREA: ca. 208 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 8 • ÁREA DO TERRENO: 926 m<sup>2</sup>**

Número da propriedade: 25231025 - 32369 Rahden

- 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: 25231025 - 32369 Rahden

## Numa vista geral

Número da propriedade	25231025	Preço de compra	215.000 EUR
Área	ca. 208 m <sup>2</sup>	Natureza	Moradia multifamiliar
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	8	Modernização / Reciclagem	2020
Quartos	4	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	4	Móveis	Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Ano de construção	1952		

Número da propriedade: 25231025 - 32369 Rahden

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Sistema de aquecimento de um piso	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Eletricidade	Procura final de energia	219.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	13.06.2034	Classificação energética	G
Aquecimento	Elétrico	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1950

Número da propriedade: 25231025 - 32369 Rahden

## O imóvel



Número da propriedade: 25231025 - 32369 Rahden

## O imóvel



Número da propriedade: 25231025 - 32369 Rahden

## O imóvel



Número da propriedade: 25231025 - 32369 Rahden

## O imóvel



Número da propriedade: 25231025 - 32369 Rahden

## O imóvel



Número da propriedade: 25231025 - 32369 Rahden

## Uma primeira impressão

Dieses Mehrfamilienhaus ist ein interessantes Anlageobjekt für Kapitalanleger, die sich einen Grundstock an Immobilien aufbauen oder ihr Portfolio erweitern wollen.

Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 208 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei Etagen und 4 Wohnungen, bietet das Gebäude eine durchdachte Aufteilung. Die Wohnungsgrößen von 50 m<sup>2</sup> und 54 m<sup>2</sup> sind ideal zu vermieten, da immer mehr Nachfrage nach kleinen Singlewohnungen auf dem Immobilienmarkt zu beobachten ist.

Alle 4 Wohnungen beherbergen 2 1/2 geräumige Zimmer, eine kleine Küche sowie ein Badezimmer.

Zusätzlich steht jeder Wohneinheit ein separater Kellerraum zur Verfügung.

Aktuell sind drei Einheiten vermietet, eine Einheit ist derzeit bewusst nicht vermietet worden, da die neuen Eigentümer selbst über den Mieter entscheiden sollen und Besichtigungen so einfacher sind.

Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine Nachspeicherheizung, deren Steuerung individuell je Wohnung möglich ist. Ideal für eine Energieneutralität wäre die Errichtung um eine PV-Anlage auf der Südseite des Daches. Das würde über den möglichen Verkauf des Stroms an die Mieter (Mieterstrommodell) auch zu einer Kostenentlastung bei den Strom- und Heizkosten führen.

Die Lage des Hauses überzeugt durch kurze Wege zu Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und dem ÖPNV. Die nächstgelegene Bushaltestelle ist fußläufig erreichbar und die Anbindung zur Innenstadt ist komfortabel. Freizeit- und Naherholungsangebote sowie der Fernbahnhof befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Wenn dieses Angebot Ihr Interesse geweckt hat, freuen wir uns auf Ihre schriftliche Kontaktanfrage!

Número da propriedade: 25231025 - 32369 Rahden

## Detalhes do equipamento

- Massivbau
- Satteldach, Tonpfannen
- Kunststofffenster, 2-fach
- Bodenbeläge: Fliesen, Laminat
- weiße Holztüren
- 4 Badezimmer, jeweils mit Dusche, WC und Waschbecken
- 4 Einbauküchen
- Nachtspeicherheizung teilweise 2000 erneuert
- Einfriedung des Grundstücks 2020
- Gartenschuppen
- Vollkeller mit Zugang zum Hof
- div. Stellplätze im Freien

Número da propriedade: 25231025 - 32369 Rahden

## Tudo sobre a localização

Die Stadt Rahden mit ihren 16.000 Einwohnern liegt im äußersten Nordwesten des Kreises Minden-Lübbecke.

Die Lage zwischen bedeutenden Städten wie Bielefeld, Bremen, Hannover und Osnabrück gewährleistet eine angenehme Erreichbarkeit.

Die Immobilie befindet sich am Ortsrand der Kernstadt, eingebettet in eine gewachsene Wohnsiedlung.

Sie erreichen die Innenstadt von Rahden in ca. 4 Fahrminuten oder auch bei einem gemütlichen Spaziergang in ca. 30 Min. Hier stehen Ihnen von Bäcker, über Supermarkt bis hin zu Bankfilialen alle Geschäfte des täglichen Lebens zur Verfügung.

Número da propriedade: 25231025 - 32369 Rahden

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.6.2034.

Endenergiebedarf beträgt 219.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1950.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número da propriedade: 25231025 - 32369 Rahden

## Pessoa de contacto

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

Peter Hofmann

---

Kampstraße 37, 32423 Minden  
Tel.: +49 571 - 94 19 288 0  
E-Mail: minden@von-poll.com

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

---

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