Rheine

Attraktives Investment: Gepflegtes MFH mit 5 Einheiten und guter Rendite

Objektnummer: 25150030



KAUFPREIS: 580.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 336.97 m^2 • ZIMMER: 12 • GRUNDSTÜCK: 662 m^2

Objektnummer: 25150030 - 48429 Rheine

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25150030 - 48429 Rheine

Auf einen Blick

Objektnummer	25150030
Wohnfläche	ca. 336.97 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	12
Badezimmer	5
Baujahr	1968
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	580.000 EUR
Zins- und Renditehaus	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2019
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Vermietbare Fläche	ca. 336 m²
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25150030 - 48429 Rheine

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	197.1 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	18.04.2028	Energie-Effizienzklasse	F
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1968

Objektnummer: 25150030 - 48429 Rheine

Die Immobilie

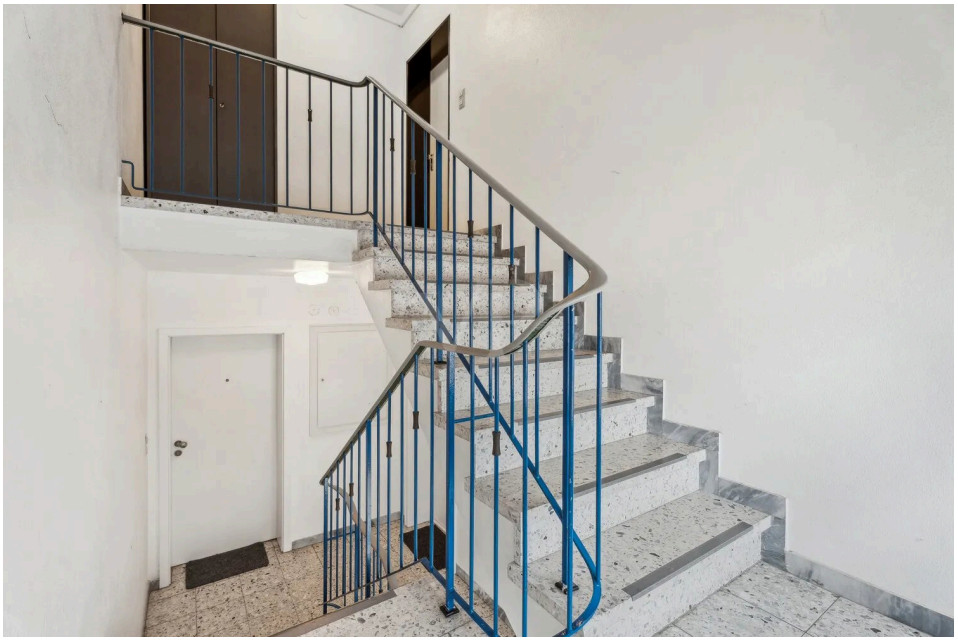




Objektnummer: 25150030 - 48429 Rheine

Die Immobilie





Objektnummer: 25150030 - 48429 Rheine

Die Immobilie





Objektnummer: 25150030 - 48429 Rheine

Die Immobilie





Objektnummer: 25150030 - 48429 Rheine

Die Immobilie





Objektnummer: 25150030 - 48429 Rheine

Die Immobilie





Objektnummer: 25150030 - 48429 Rheine

Die Immobilie





Objektnummer: 25150030 - 48429 Rheine

Die Immobilie





Objektnummer: 25150030 - 48429 Rheine

Die Immobilie



Objektnummer: 25150030 - 48429 Rheine

Ein erster Eindruck

Attraktive Kapitalanlage – Mehrfamilienhaus in Rheine mit soliden Mieteinnahmen in guter Lage.

Objektbeschreibung:
Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1968 bietet eine attraktive Gelegenheit für Kapitalanleger. Mit einer insgesamt vermietbaren Fläche von ca. 337 m², verteilt auf fünf Wohneinheiten, generiert das Objekt bei einer Vollvermietung jährliche Mieteinnahmen von ca. 38.474,76 € und stellt damit eine solide und lukrative Investition dar.

Das Gebäude wurde auf einem ca. 662 m² großen Grundstück errichtet und befindet sich in einem sehr guten technischen Zustand, da es regelmäßig instand gehalten und modernisiert wurde. Wichtige Investitionen in die Immobilie wurden bereits getätigt, was potenziellen Käufern den Einstieg erleichtert.

Modernisierungen & Instandhaltungen:
- 1991: Umfassende Modernisierung mit Dämmung und Austausch aller Fenster zur Steigerung der Energieeffizienz.
- 2019: Erneuerung der Heizungsanlage auf eine moderne Gas-Zentralheizung für eine effiziente und zuverlässige Versorgung.
- laufende Renovierungen: Alle Wohnungen wurden kontinuierlich renoviert, was die Attraktivität für Mieter steigert und langfristige Mieteinnahmen sichert.

Raumaufteilung, Nutzung & Lage für Mieter:
Die fünf Wohneinheiten zeichnen sich durch eine durchdachte Raumaufteilung und hohe Funktionalität aus. Das gesamte Gebäude ist aktuell bis auf die Dachgeschoss-Wohnung vermietet und die Mieten wurden auf den aktuellen Marktstand angepasst, sodass das Objekt von Beginn an eine stabile Einkommensquelle darstellt.

Zudem befindet sich die Immobilie in einer ruhigen, aber gut angebundenen Lage in Rheine, was sie sowohl für die Mieter als auch für Investoren attraktiv macht. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Nähe zu Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangeboten machen diese Lage besonders familienfreundlich und zukunftssicher.

Investorenvorteile auf einen Blick:
- Solide Mieteinnahmen bei Vollvermietung: Jährliche Einnahmen von ca. 38.474,76 €.
- Stabile Mieterstruktur: Alle Wohnungen sind frisch vermietet und die Mieten auf dem aktuellen Mietniveau.
- Geringer Investitionsaufwand: Das Gebäude befindet sich in einem sehr guten

Zustand und erfordert keine kurzfristigen größeren Sanierungsmaßnahmen.
- Gute Lage: Zentrale, ruhige Lage mit exzellenter Anbindung an Verkehr und Infrastruktur.

Diese Immobilie stellt eine sichere und gewinnbringende Kapitalanlage dar, die sich durch ihre stabile Mieterstruktur, sinnvollen Modernisierungen und die attraktive Lage auszeichnet. Sie ist ideal für Investoren, die eine sofort rentierende Immobilie ohne hohen Renovierungsaufwand suchen.

Bei Interesse an weiteren Details oder einer Besichtigung der Immobilie stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Fordern Sie das erweiterte Exposé mit detaillierter Mieteraufstellung an, um einen noch besseren Einblick in die potenziellen Renditen und Mieterstrukturen zu erhalten.

Objektnummer: 25150030 - 48429 Rheine

Ausstattung und Details

Gebäudeausstattung:
- Außenwände mit Kalksandstein, Luftschicht, Verblendermauerwerk
- Stahlbetondecken und Stahlbetontreppe
- Massive Innenwände aus Schwemmsteinen
- Kehlbalkendach als Dachkonstruktion mit 30o Dachneigung
- Dacheindeckung mit Tondachziegel
- Dachgeschossausbau im Jahr 1991 zur Wohnraum
- Rinnen und Fallrohre mit Zink
- Fenster aus Kunststoff, doppelverglast, Bj. 1991
- Vollkeller mit separaten Kellerräumen für 4 WE

Technik:
- Heizungssystem: Gas-Heizungsanlage, BJ. 2019
- Klimaanlage im EG links vorhanden
- Jede Wohneinheit mit Verbrauchs- und Mengenzähler, außer Wasserverbrauch
- Gegensprechanlage für Wohneinheiten vorhanden
- Wasserleitungen und Anschlüsse teilweise erneuert
- Kabel-TV und Internetgeschwindigkeit bis 1.000 Mbit/s
- Rauchmelder im gesamten Gebäude

Ausstattung der Wohneinheiten:
- Fußbodenbeläge: Fliesen, Vinylparkett, Laminat
- Bäder im EG links saniert und 1. OG rechts modernisiert, ansonsten Altbestand
- EG links wurde 2016 komplett renoviert, die anderen Wohneinheiten instand gehalten
- Einfache Holztüren mit zeitgemäßen Türbeschlägen
- Kunststoffabdeckungen für Steckdosen und Schalter
- Raufasertapeten gestrichen in allen Wohneinheiten
- Einbauküche 1.OG rechts im Kaufpreis enthalten

Objektnummer: 25150030 - 48429 Rheine

Alles zum Standort

Rheine präsentiert sich als eine äußerst attraktive Investitionsadresse im Herzen Nordrhein-Westfalens, die durch ihre stabile Bevölkerungsstruktur, eine ausgewogene Altersverteilung und eine diversifizierte Wirtschaftslandschaft besticht. Die Stadt überzeugt mit einer soliden Infrastruktur, die verlässlichen Nahverkehr, hochwertige Bildungseinrichtungen sowie eine umfassende Gesundheitsversorgung umfasst. Diese Faktoren schaffen ein nachhaltiges Fundament für eine beständige Nachfrage auf dem Immobilienmarkt, insbesondere im Segment der seniorengerechten und familienfreundlichen Wohnungen. Die moderaten Immobilienpreise in Kombination mit laufenden Modernisierungs- und Entwicklungsprojekten im Wohn- und Gesundheitssektor unterstreichen das Potenzial für langfristige Wertsteigerungen und eine sichere Kapitalanlage in Rheine.

Im Stadtgebiet Rheine zeigt sich ein ruhiges und dennoch wirtschaftlich dynamisches Umfeld, das Investoren durch seine stabile Nachfrage und die attraktive Lage in einer wirtschaftsstarken Region überzeugt. Die gute Verkehrsanbindung sowie die vorhandene Infrastruktur schaffen ideale Voraussetzungen für eine nachhaltige Wertentwicklung. Rheine ist somit ein Standort, der sowohl durch seine Lebensqualität als auch durch seine wirtschaftliche Stabilität besticht – ein Umfeld, das Investoren verlässliche Perspektiven bietet.

Die unmittelbare Umgebung bietet eine Vielzahl an hochwertigen Annehmlichkeiten, die den Standort zusätzlich aufwerten. Im Bereich Bildung befinden sich renommierte Schulen und Kindergärten wie die Südesch-Schule und das Kopernikus-Gymnasium in nur etwa sechs bis neun Minuten Fußweg, erreichbar über nahegelegene Bushaltestellen wie Weißenburg und Südeschstraße (jeweils ca. 4 Minuten zu Fuß). Die Gesundheitsversorgung ist mit dem Jakobi-Krankenhaus, mehreren Apotheken und Facharztpraxen innerhalb eines Radius von maximal 15 Gehminuten hervorragend gewährleistet. Für die Nahversorgung und den täglichen Bedarf stehen Supermärkte wie Netto Marken-Discount und K+K in fußläufiger Entfernung zur Verfügung. Die vielfältigen Freizeitmöglichkeiten, darunter der idyllische Stadtpark und verschiedene Sport- und Erholungsangebote, runden das Bild eines lebenswerten und infrastrukturell bestens erschlossenen Standorts ab. Die Rheiner Bahnhofs ist in etwa 15 Minuten zu Fuß erreichbar und bietet darüber hinaus eine optimale Anbindung an den regionalen und überregionalen Verkehr.

Für Investoren bietet Rheine somit eine Kombination aus stabiler Nachfrage, solider Infrastruktur und nachhaltigem Wachstumspotenzial. Die ausgewogene Mischung aus wirtschaftlicher Stärke, moderaten Preisen und einer attraktiven Lebensqualität macht diesen Standort zu einer verlässlichen und zukunftssicheren Kapitalanlage. Rheine

überzeugt als Investitionsstandort, der langfristige Wertsteigerungen mit einer hohen Lebensqualität verbindet.

Objektnummer: 25150030 - 48429 Rheine

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25150030 - 48429 Rheine

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Michael Knieper

Marktstraße 20, 48431 Rheine
Tel.: +49 5971 - 79 371 0
E-Mail: rheine@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com