Rheine / Eschendorf – Rheine

Solides Zweifamilienhaus mit 2 vermieteten Einheiten – Kapitalanlage mit solider Basis

Objektnummer: 26150023



KAUFPREIS: 253.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 133.92 m^2 • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 738 m^2

Objektnummer: 26150023 - 48429 Rheine / Eschendorf – Rheine

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

Objektnummer: 26150023 - 48429 Rheine / Eschendorf – Rheine

Auf einen Blick

Objektnummer	26150023
Wohnfläche	ca. 133.92 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1934
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	253.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2005
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26150023 - 48429 Rheine / Eschendorf – Rheine

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	26.12.2033
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	215.9 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1934

Objektnummer: 26150023 - 48429 Rheine / Eschendorf – Rheine

Die Immobilie





Objektnummer: 26150023 - 48429 Rheine / Eschendorf – Rheine

Die Immobilie





Objektnummer: 26150023 - 48429 Rheine / Eschendorf – Rheine

Die Immobilie





Objektnummer: 26150023 - 48429 Rheine / Eschendorf – Rheine

Die Immobilie





Objektnummer: 26150023 - 48429 Rheine / Eschendorf – Rheine

Die Immobilie



Objektnummer: 26150023 - 48429 Rheine / Eschendorf – Rheine

Ein erster Eindruck

Dieses Zweifamilienhaus aus dem Baujahr 1934 bietet Kapitalanlegern eine interessante Gelegenheit, in eine bereits vollständig vermietete Immobilie mit zwei separaten Wohneinheiten und langfristigem Entwicklungspotenzial zu investieren. Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 133 m² und einem der Immobilie zugeordneten Grundstücksanteil von ca. 738 m² vereint das Objekt eine solide Bausubstanz mit attraktiven Perspektiven für die Zukunft.

Das Gebäude wurde in massiver Bauweise errichtet und in den Jahren 1968 sowie 1980 erweitert beziehungsweise umgebaut. Über die Jahre wurde die Immobilie instand gehalten, befindet sich insgesamt jedoch in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Gerade hierin liegt für Investoren eine interessante Chance, den Wohnstandard schrittweise an heutige Anforderungen anzupassen und zusätzliches Miet- sowie Wertsteigerungspotenzial zu erschließen.

Das Zweifamilienhaus befindet sich auf einem Grundstück, auf dem zusätzlich ein weiteres Einfamilienhaus errichtet wurde. Die Eigentumsverhältnisse wurden im Jahr 2013 durch eine Teilungserklärung nach dem Wohnungseigentumsgesetz eindeutig geregelt und rechtlich klar voneinander abgegrenzt. Die Immobilie verfügt über zwei vollständig vermietete Wohneinheiten mit funktionalen Grundrissen.

Die Wohnung im Erdgeschoss bietet einen großzügigen Wohn- und Essbereich, eine separate Küche, ein Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer sowie ein Badezimmer. Die derzeit vorhandene Einbauküche befindet sich im Eigentum der Mieter und ist nicht Bestandteil des Verkaufs. Die monatliche Nettokaltmiete beträgt aktuell 650,00 €.

Die Wohnung im Obergeschoss verfügt über einen ähnlichen Grundriss und wird durch einen Balkon sowie ein weiteres Zimmer ergänzt, das sich flexibel als Arbeits-, Gäste- oder Kinderzimmer nutzen lässt. Auch hier befindet sich die Einbauküche im Eigentum der Mieter und ist nicht Bestandteil des Verkaufs. Die monatliche Nettokaltmiete beträgt aktuell 570,00 €.

Insgesamt erzielt die Immobilie somit eine monatliche Nettokaltmiete von 1.220,00 €, entsprechend einer jährlichen Nettokaltmiete von 14.640,00 €. Damit profitieren Erwerber unmittelbar von bestehenden Mieteinnahmen und einer etablierten Vermietungssituation.

Auch technisch verfügt die Immobilie über eine solide Grundlage. Beheizt wird das Gebäude über eine Öl-Zentralheizung aus dem Jahr 2011. Die doppelverglasten Kunststofffenster stammen überwiegend aus dem Jahr 2005, während die Hauselektrik zwischen 1980 und 1990 modernisiert wurde.

Teilbereiche des Hauses sind unterkellert und bieten praktische Nutz- und Lagerflächen. Ergänzt wird das Platzangebot durch ein Nebengebäude im hinteren Grundstücksbereich, das sich ideal als Schuppen, Werkstatt oder zusätzliche Abstellfläche nutzen lässt.

Der Außenbereich bietet den Mietern einen großzügigen Garten mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten sowie einen Stellplatz direkt am Haus. Diese Merkmale tragen zusätzlich zur Attraktivität der bestehenden Mietverhältnisse bei und unterstreichen den langfristigen Wert der Immobilie.
Dieses Zweifamilienhaus richtet sich insbesondere an Kapitalanleger, die eine bereits vermietete Immobilie mit gesicherten Mieteinnahmen erwerben und gleichzeitig das vorhandene Modernisierungs- und Entwicklungspotenzial nutzen möchten. Die Kombination aus laufenden Erträgen, solider Bausubstanz, großzügigem Grundstücksanteil und weiterem Wertsteigerungspotenzial macht diese Immobilie zu einer attraktiven Investition mit langfristiger Perspektive.

Gerne stellen wir Ihnen diese interessante Kapitalanlage im Rahmen einer persönlichen Besichtigung vor. Selbstverständlich informieren wir Sie ausführlich über die bestehenden Mietverhältnisse sowie die rechtlichen Gegebenheiten der Teilungserklärung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 26150023 - 48429 Rheine / Eschendorf – Rheine

Ausstattung und Details

Gebäudeausstattung:
- Ursprungsbaujahr 1934 mit Um- und Ausbaumaßnahmen in den Jahren 1968 und 1980
- Teilungserklärung aus dem Jahr 2013
- Zweischaliges Putz- und Ziegelmauerwerk (ca. 36,5 cm) mit Luftschicht
- Sockelmauerwerk aus Kalksandstein (ca. 24 cm)
- Gebäude ist teilunterkellert
- Stahlbetondecken und tragende Innenwände aus Gitterziegeln
- Dacheindeckung mit Tondachziegeln sowie Schindeln im Ausbaubereich
- Dachentwässerung über Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech

Sanitär-, Elektro- und Heizungstechnik:
- Öl-Zentralheizung aus dem Jahr 2011
- Hauselektrik zwischen 1980 und 1990 überarbeitet
- Kabelanschluss vorhanden
- Glasfaseranschluss nicht vorhanden

Fenster, Türen und Innenausstattung:
- Kunststofffenster mit Doppelverglasung (ca. Baujahr 2005)
- Manuell betriebene Rollläden
- Bodenbeläge aus Laminat und Fliesen
- Die vorhandenen Einbauküchen befinden sich im Eigentum der jeweiligen Mieter und sind nicht Bestandteil des Kaufgegenstandes

Garage, Stellplätze und Garten:
- Zwei Außenstellplätze
- Terrasse für die Erdgeschosswohnung
- Balkon für die Dachgeschosswohnung

Objektnummer: 26150023 - 48429 Rheine / Eschendorf – Rheine

Alles zum Standort

Rheine ist mit rund 78.000 Einwohnern die größte Stadt im Kreis Steinfurt und zählt zu den bedeutenden Mittelzentren im nördlichen Münsterland. Die Stadt verfügt über eine leistungsfähige Infrastruktur, eine vielfältige Wirtschaftsstruktur sowie eine gute Anbindung an die umliegenden Wirtschafts- und Hochschulstandorte. Die Kombination aus attraktiven Wohnlagen, einem breiten Bildungs- und Freizeitangebot sowie einer soliden wirtschaftlichen Basis macht Rheine zu einem gefragten Wohnstandort in der Region.

Der Stadtteil Eschendorf gehört zu den etablierten Wohnlagen innerhalb des Rheiner Stadtgebiets. Das Wohnumfeld ist geprägt von gewachsenen Nachbarschaften, überwiegend wohnwirtschaftlicher Nutzung sowie einer guten Versorgung mit Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Die Verbindung aus ruhigem Wohnen und kurzen Wegen zu wichtigen Infrastrukturangeboten macht den Stadtteil insbesondere für Familien und Berufspendler attraktiv.

Im näheren Umfeld befinden sich mehrere Kindertagesstätten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen. Dadurch sind Bildungs- und Betreuungsangebote in vielen Fällen bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Auch Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken und weitere Dienstleistungsangebote sind im Stadtteil und den angrenzenden Bereichen vorhanden.

Die medizinische Versorgung ist durch Arztpraxen unterschiedlicher Fachrichtungen sowie die im Stadtgebiet ansässigen Gesundheitseinrichtungen sichergestellt. Ergänzend bietet Rheine ein umfassendes Angebot an sozialen, kulturellen und sportlichen Einrichtungen. Zahlreiche Sportvereine, Freizeitangebote und Naherholungsflächen tragen zu einer hohen Wohn- und Aufenthaltsqualität bei.

Die Verkehrsanbindung ist sowohl innerhalb des Stadtgebiets als auch überregional sehr gut. Mehrere Buslinien gewährleisten eine gute Erreichbarkeit wichtiger Ziele im Stadtgebiet. Über die nahegelegenen Autobahnen A30 und A31 sowie die Anbindung an die A1 sind die Regionen Münster, Osnabrück, das Ruhrgebiet und die Niederlande gut erreichbar. Darüber hinaus verfügt Rheine über einen Bahnhof mit regelmäßigen Regional- und Fernverkehrsverbindungen.

Objektnummer: 26150023 - 48429 Rheine / Eschendorf – 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: 26150023 - 48429 Rheine / Eschendorf – 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