Rheine

Attraktives Investment: Gepflegtes MFH mit 4 Einheiten

Objektnummer: 26150040



KAUFPREIS: 354.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 254.48 m^2 • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 540 m^2

Objektnummer: 26150040 - 48429 Rheine

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

Objektnummer: 26150040 - 48429 Rheine

Auf einen Blick

Objektnummer	26150040
Wohnfläche	ca. 254.48 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	10
Schlafzimmer	6
Badezimmer	4
Baujahr	1959

Kaufpreis	354.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2015
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 20 m²
Vermietbare Fläche	ca. 233 m²
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26150040 - 48429 Rheine

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	21.10.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	285.9 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1959

Objektnummer: 26150040 - 48429 Rheine

Die Immobilie





Objektnummer: 26150040 - 48429 Rheine

Die Immobilie





Objektnummer: 26150040 - 48429 Rheine

Die Immobilie





Objektnummer: 26150040 - 48429 Rheine

Die Immobilie





Objektnummer: 26150040 - 48429 Rheine

Die Immobilie





Objektnummer: 26150040 - 48429 Rheine

Die Immobilie





Objektnummer: 26150040 - 48429 Rheine

Die Immobilie



Objektnummer: 26150040 - 48429 Rheine

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Mehrfamilienhaus mit ca. 254,48 m² Wohnfläche auf einem ca. 540 m² großen Grundstück. Das Gebäude verfügt über vier Wohneinheiten, die aktuell vollständig vermietet sind. Die Mietverhältnisse bestehen langfristig und stabil.

Jede Wohnung verfügt über eine eigene Küche sowie ein eigenes Bad. Den Mietern steht ein Gemeinschaftsgarten zur Verfügung. Darüber hinaus verfügt das Objekt über vier Balkone bzw. Terrassen, einen Vollkeller sowie Stellmöglichkeiten auf dem Grundstück.

Das Gebäude befindet sich in einem guten, laufend modernisierten Zustand. Die Deckenlage wurden 2015 nachträglich gedämmt. Die Wärmeversorgung erfolgt über Gas-Etagenheizungen mit Brennwerttechnik. In der Dachgeschosswohnung wurden zudem die Leitungen für Bad, Küche und Heizung erneuert.

Investorenvorteile auf einen Blick:

Solide Mieteinnahmen: Bei Vollvermietung betragen die jährlichen Mieteinnahmen ca. 17.664,00 €.
Stabile Vermietung: Alle 4 Wohneinheiten sind vermietet; die Mietverhältnisse bestehen langfristig und stabil.

Guter Gebäudezustand: Das Objekt wurde laufend modernisiert und befindet sich in einem guten Gesamtzustand.

Geringer Investitionsaufwand: Nach aktuellem Kenntnisstand sind keine kurzfristigen größeren Sanierungsmaßnahmen erforderlich.

Attraktive Ausstattung: Vier Wohneinheiten mit jeweils eigener Küche und eigenem Bad, vier Balkone bzw. Terrassen, Gemeinschaftsgarten und Vollkeller.

Gute Lage: Zentrale und zugleich ruhige Lage mit guter Anbindung an Verkehr und Infrastruktur.

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: 26150040 - 48429 Rheine

Ausstattung und Details

Gebäudeausstattung:
- Massiver Mauerwerksbau
- Zweischaliges Mauerwerk
- Klinkerfassade, nicht zeitgemäßer Wärmeschutz
- Dach: Satteldachkonstruktion mit Betondachsteinen
- Gebäude ist vollunterkellert

Sanitär-/ Elektro- und Heizungstechnik:
- Gas-Etagenheizungen mit Brennwertkessel Bj. 2013-2015
- 1 Bad komplett modernisiert
- 2 Bäder teilweise modernisiert in 2015
- Glasfaser und Kabelanschluss vorhanden
- Wohnung (DG links) modernisierte Leitungen in Bad, Küche und Heizungssystem

Fenster und Innenausstattung:
- Doppelverglasung und einfachverglaste Fenster aus Holz
- Bodenbeläge: Fliesen, Laminat

Stellplätze und Gartenanlage:
- 2 Außenstellplätze
- 2 öffentliche Stellplätze, nicht vermietbar

Objektnummer: 26150040 - 48429 Rheine

Alles zum Standort

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in einem gewachsenen Wohnumfeld im Rheiner Stadtteil Eschendorf. Die Lage zeichnet sich insbesondere durch die gute Erreichbarkeit der Nahversorgung, des öffentlichen Nahverkehrs sowie verschiedener Einrichtungen des täglichen Bedarfs aus.

Ein K+K-Supermarkt ist in etwa zwei Gehminuten erreichbar. Weitere Einkaufsmöglichkeiten, darunter Penny und Aldi, befinden sich ebenfalls in kurzer Entfernung. Auch die medizinische Versorgung ist durch verschiedene Arztpraxen, Zahnärzte und eine Apotheke im näheren Umfeld gewährleistet.

Für die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr stehen mehrere Bushaltestellen in fußläufiger Entfernung zur Verfügung. Der Bahnhof Rheine ist ebenfalls gut erreichbar und bietet Anschluss an den regionalen und überregionalen Bahnverkehr. Die Autobahn ist mit dem Auto in etwa zehn Minuten erreichbar.

Auch das Bildungsangebot ist im näheren Umfeld gut vertreten. Die Johannesschule sowie die Städtische Gemeinschaftsgrundschule Eschendorf befinden sich in unmittelbarer Nähe. Weitere Schulen und Kindertagesstätten sind ebenfalls gut erreichbar.

Das Stadtzentrum von Rheine liegt rund 1,7 km entfernt und bietet ein umfangreiches Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen, Gastronomie und weiteren Einrichtungen. Ergänzt wird das Umfeld durch verschiedene Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, darunter der Stadtpark sowie die Eissporthalle Rheine.

Aus Investorensicht bietet der Standort durch die kurzen Wege zur Nahversorgung, die gute Verkehrsanbindung sowie das vorhandene Bildungs- und Gesundheitsangebot geeignete Rahmenbedingungen für eine langfristige Wohnnutzung. Die Kombination aus gewachsenem Wohnumfeld und alltagsnaher Infrastruktur stellt dabei einen wesentlichen Standortfaktor für die Vermietung der Wohneinheiten dar.

Objektnummer: 26150040 - 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: 26150040 - 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