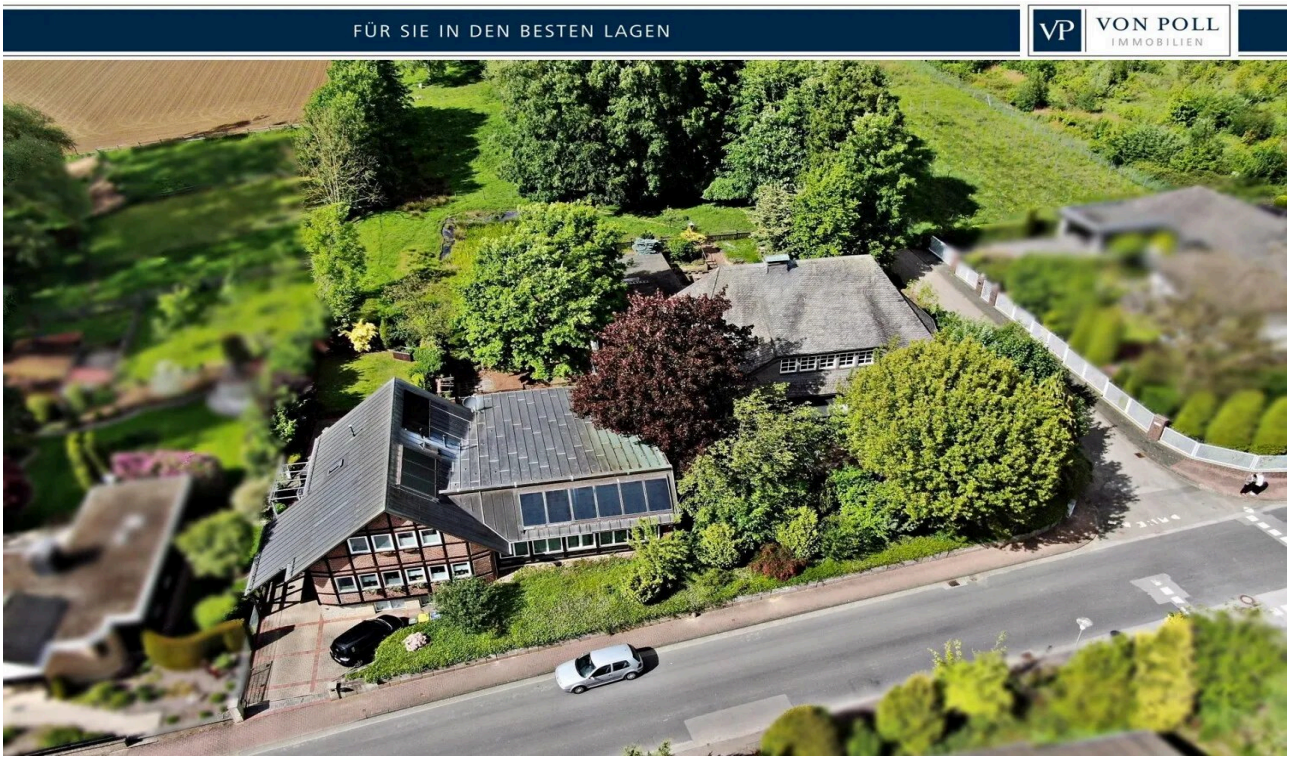
Rinteln

Exklusives Immobilienensemble mit zwei Wohnhäusern und zentraler Schwimmhalle

Objektnummer: 26216008



KAUFPREIS: 685.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 356 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 9893 m²

Objektnummer: 26216008 - 31737 Rinteln

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

Objektnummer: 26216008 - 31737 Rinteln

Auf einen Blick

Objektnummer	26216008
Wohnfläche	ca. 356 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1985

Kaufpreis	685.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 75 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26216008 - 31737 Rinteln

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	247 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	09.06.2036	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1985

Objektnummer: 26216008 - 31737 Rinteln

Die Immobilie





Objektnummer: 26216008 - 31737 Rinteln

Die Immobilie





Objektnummer: 26216008 - 31737 Rinteln

Die Immobilie





Objektnummer: 26216008 - 31737 Rinteln

Die Immobilie





Objektnummer: 26216008 - 31737 Rinteln

Die Immobilie





Objektnummer: 26216008 - 31737 Rinteln

Die Immobilie





Objektnummer: 26216008 - 31737 Rinteln

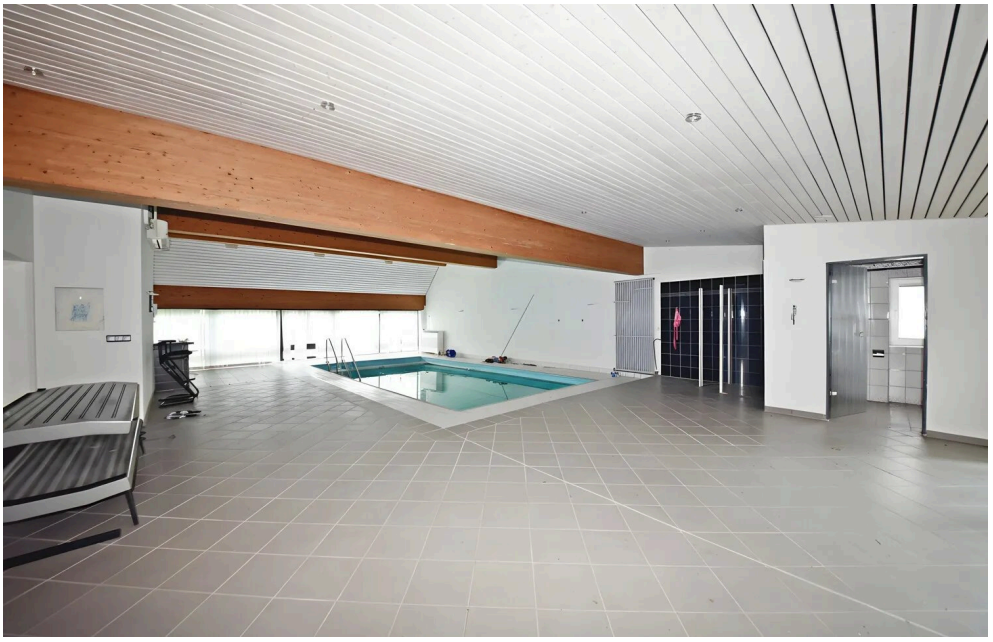
Die Immobilie





Objektnummer: 26216008 - 31737 Rinteln

Die Immobilie

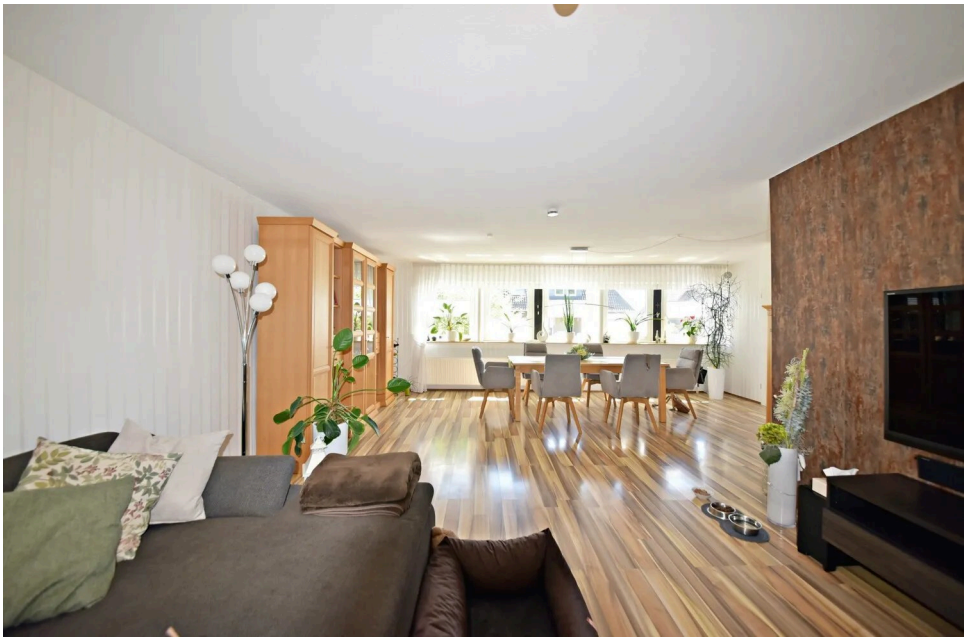




Objektnummer: 26216008 - 31737 Rinteln

Die Immobilie





Objektnummer: 26216008 - 31737 Rinteln

Die Immobilie





Objektnummer: 26216008 - 31737 Rinteln

Die Immobilie





Objektnummer: 26216008 - 31737 Rinteln

Die Immobilie





Objektnummer: 26216008 - 31737 Rinteln

Die Immobilie





Objektnummer: 26216008 - 31737 Rinteln

Die Immobilie



Objektnummer: 26216008 - 31737 Rinteln

Ein erster Eindruck

Die weitläufige Terrasse vor dem Wohnbereich erweitert den Lebensraum harmonisch ins Freie und bietet einen herrlichen Blick auf das parkähnliche Grundstück. Zusätzlich stehen eine weitere Terrasse an der Küche sowie praktische Vorrats- und Lagerräume zur Verfügung.

Im Dachgeschoss befinden sich vier weitere Zimmer sowie ein modernisiertes Badezimmer, welches zwischen 2014 und 2017 erneuert wurde. Vier große Dachgauben verleihen dem Walmdachgeschoss eine besondere Großzügigkeit und sorgen für ausgezeichnete Lichtverhältnisse.

Die Beheizung des Hauptwohnhauses erfolgt über eine Gasheizung, die im August 2020 erneuert wurde. Die entsprechende Dokumentation liegt vor.

Das vollständig unterkellerte Untergeschoss bietet neben klassischen Nutzflächen einen großzügigen Wellness- und Freizeitbereich mit Sauna, Bad, Dusche und direktem Zugang zur angrenzenden Schwimmhalle. Ergänzt wird dieser Bereich durch einen Weinkeller, Hauswirtschafts- und Technikräume sowie weitere Abstellflächen.

Ein besonderes Highlight dieses Ensembles ist die großzügige Schwimmhalle mit einer Nutzfläche von ca. 138 m². Das Gebäude verfügt über ein asymmetrisches Satteldach mit hochwertiger Kupfereindeckung, eine moderne Filteranlage sowie eine Solarthermieanlage zur Unterstützung der Wassererwärmung. Die Anlage wurde in der Vergangenheit zudem zur Versorgung des Wohnhauses genutzt. Große Kunststoffschiebetüren und die aufwendig gestaltete Innenraumdecke schaffen ein außergewöhnliches Ambiente für Erholung, Freizeit und sportliche Aktivitäten im eigenen Zuhause.

Ergänzt wird das Angebot durch das Mehrfamilienhaus, welches über drei Wohneinheiten verfügt und vollständig vermietet ist. Das ca. 1994 errichtete Gebäude bietet insgesamt ca. 151 m² Wohnfläche sowie zusätzliche Nutzflächen im Untergeschoss. Die Wohnungen verfügen über zeitgemäße Grundrisse mit jeweils eigener Küche und Bad. Das Badezimmer der Erdgeschosswohnung wurde durch die Mieter im Jahr 2021 modernisiert. Die Gastherme für die Dachgeschoss- und Untergeschosswohnung wurde im Jahr 2024 erneuert.

Die Außenanlagen umfassen gepflegte Rasenflächen, mehrere Carportanlagen mit integrierten Abstellräumen sowie weitere vielseitig nutzbare Freiflächen. Die großzügigen Grundstücksflächen bieten Raum für zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten und unterstreichen den besonderen Charakter dieses Anwesens.

Dieses Immobilienensemble eignet sich ideal für Familien mit gehobenen Platzansprüchen, Mehrgenerationenwohnen, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder als Kombination aus exklusivem Eigennutz und attraktiver Kapitalanlage.

Eine seltene Gelegenheit für Käufer, die ein außergewöhnliches Anwesen mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten, hoher Privatsphäre und einzigartiger Nähe zur Natur suchen.

Objektnummer: 26216008 - 31737 Rinteln

Ausstattung und Details

· Exklusives Immobilienensemble mit Einfamilienhaus, Schwimmhalle und Mehrfamilienhaus
· Großzügiges ca. 9893m² großes Grundstück mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
· Ca. 356m² Wohnfläche im Haupthaus
· Ca. 151m² Wohnfläche im MFH
· Voll unterkellertes Einfamilienhaus mit Wellnessbereich
· Großzügiger Saunabereich mit direktem Zugang zur Schwimmhalle
· Repräsentativer Wohn- und Essbereich
· Hochwertige Eichenholz-Eingangstür
· Vier große Dachgauben im Walmdach
· Moderne Bäder, teilweise umfangreich modernisiert
·Neue Dusche im Erdgeschossbad 2023
· Dachgeschossbad modernisiert ca. 2014–2017
· Dreifach verglaste Holzfenster im Erdgeschoss
· Gaszentralheizung erneuert ca. 2019 (Angabe vorbehaltlich Prüfung)
· Große Terrasse am Wohnbereich
· Zusätzliche Terrasse an der Küche
· Schwimmhalle mit ca. 138 m² Nutzfläche
· Solarthermieanlage für das Schwimmbad
· Kupfereindeckung der Schwimmhalle
·Vollvermietetes Mehrfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten
· Solide Mieteinnahmen durch vermieteten Gebäudeteil
· Gastherme im MFH 2024 erneuert
· Hobbyraum mit zusätzlichem Vermietungspotenzial
· Mehrere Carports mit Abstellräumen
· Ideal für Mehrgenerationenwohnen oder Wohnen & Vermieten
· Ruhiges und repräsentatives Gesamtanwesen
· Seltene Kombination aus Eigennutzung, Wellness und Kapitalanlage

Objektnummer: 26216008 - 31737 Rinteln

Alles zum Standort

Rinteln besticht als eine Stadt, die durch ihre stabile und sichere Infrastruktur sowie ein familienfreundliches Umfeld überzeugt. Die ruhige Atmosphäre und die solide Grundversorgung schaffen eine vertrauensvolle Basis für ein harmonisches Leben. Mit einer ausgewogenen Mischung aus traditionellem Charme und moderner Infrastruktur bietet Rinteln Familien ein Umfeld, in dem sich Kinder sorglos entfalten und Eltern auf eine verlässliche Gemeinschaft bauen können. Die gute Anbindung an regionale Verkehrsmittel, darunter Zugverbindungen und nahegelegene Autobahnen, ermöglicht eine bequeme Erreichbarkeit größerer Städte wie Hannover, ohne die Ruhe des Wohnortes zu beeinträchtigen.

Die unmittelbare Umgebung zeichnet sich durch eine Vielzahl an Einrichtungen aus, die speziell auf die Bedürfnisse von Familien zugeschnitten sind. In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie mehrere Kindergärten wie den Kindergarten am Krankenhaus oder den Comenius-Kindergarten, die eine liebevolle und qualifizierte Betreuung gewährleisten. Für die schulische Bildung stehen Grundschulen und weiterführende Schulen in angenehmer Nähe zur Verfügung, sodass kurze Wege den Alltag erleichtern. Die medizinische Versorgung ist durch Fachärzte und die Burghof-Klinik in nur etwa fünf bis sechs Minuten zu Fuß sichergestellt, was besonders für Familien mit kleinen Kindern oder älteren Angehörigen von großem Vorteil ist.

Freizeitgestaltung und Erholung finden in Rinteln ebenfalls auf hohem Niveau statt: Zahlreiche Spielplätze und Sportanlagen sind in wenigen Minuten erreichbar und laden zu gemeinsamen Aktivitäten im Freien ein. Parks und Waldspielplätze bieten naturnahe Rückzugsorte, die Kinder zum Entdecken und Spielen einladen. Für gesellige Stunden sorgen Cafés und familienfreundliche Restaurants, die in angenehmer Distanz liegen und zum Verweilen einladen. Die nahegelegenen Bushaltestellen Helene-Brehm-Weg und Wilhelm-Raabe-Weg sind innerhalb von zwei Minuten zu Fuß erreichbar, ebenso wie der Bahnhof Rinteln in etwa zwölf Minuten, was eine unkomplizierte Mobilität für die ganze Familie garantiert.

Dieses Umfeld macht Rinteln zu einem idealen Wohnort für Familien, die Wert auf Sicherheit, eine hochwertige Bildungslandschaft und vielfältige Freizeitmöglichkeiten legen. Hier finden Sie die perfekte Balance zwischen Geborgenheit und Lebensqualität – ein Ort, an dem Ihre Familie wachsen und gedeihen kann.

Objektnummer: 26216008 - 31737 Rinteln

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26216008 - 31737 Rinteln

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Hussein Safwan

Lange Straße 4, 31675 Bückeburg
Tel.: +49 5722 - 28 10 377
E-Mail: schaumburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com