

Rheine-Eschendorf – Rheine

# Investoren aufgepasst! - Mehrfamilienhaus mit Ausbau- und Erweiterungspotenzial

Objektnummer: 24150037



KAUFPREIS: 470.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 394,21 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 21 • GRUNDSTÜCK: 1.510 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24150037 - 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: 24150037 - 48429 Rheine-Eschendorf – Rheine

## Auf einen Blick

Objektnummer	24150037
Wohnfläche	ca. 394,21 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	21
Schlafzimmer	15
Badezimmer	6
Baujahr	1962
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	470.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Vermietbare Fläche	ca. 394 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 24150037 - 48429 Rheine-Eschendorf – Rheine

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	240.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	26.09.2034	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1962



Objektnummer: 24150037 - 48429 Rheine-Eschendorf – Rheine

## Die Immobilie





Objektnummer: 24150037 - 48429 Rheine-Eschendorf – Rheine

## Die Immobilie





Objektnummer: 24150037 - 48429 Rheine-Eschendorf – Rheine

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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



Objektnummer: 24150037 - 48429 Rheine-Eschendorf – Rheine

## Die Immobilie





Objektnummer: 24150037 - 48429 Rheine-Eschendorf – Rheine

## Die Immobilie





Objektnummer: 24150037 - 48429 Rheine-Eschendorf – Rheine

## Die Immobilie



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 24150037 - 48429 Rheine-Eschendorf – Rheine

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein 6-Parteien-Mehrfamilienhaus mit Potenzial in Rheine. Die im Jahr 1962 erbaute Immobilie ist gepflegt und notwendige Maßnahmen zur Erhaltung des Gebäudes wurden durchgeführt. Grundsätzlich ist die Gebäudesubstanz als erhaltenswert einzustufen und entspricht dem Baustandard der 60er Jahre und bietet durch mögliche energetische Sanierungen entsprechendes Wertsteigerungspotenzial. Dennoch ist das Gebäude im derzeitigen Zustand weiterhin vermietbar. Das Grundstück mit einer Größe von ca. 1.510 m<sup>2</sup> ist mit insgesamt 2 Mehrfamilienhäusern bebaut. Es ist beabsichtigt, den ersten Teil des Gebäudekomplexes zu veräußern. Hier steht insgesamt eine vermietbare Fläche von ca. 384.210 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Eine entsprechende Abgeschlossenheitserklärung wurde genehmigt und erstellt. Mit insgesamt 6 Wohneinheiten und 21 Zimmern verteilen sich die Wohnungen auf 3 Etagen. Auf jeder Etage befinden sich eine 4-Zimmer-Wohnung und eine 3-Zimmer-Wohnung. Alle Wohnungen verfügen über einen eigenen Balkon, die Erdgeschosswohnungen zusätzlich über eine Terrasse mit herrlichem Blick auf den gepflegten Garten und die grüne Umgebung. Das Dachgeschoss bietet zwei große Bodenräume, die viel Stauraum bieten. Zudem besteht die Möglichkeit, hier eine weitere Wohnung einzurichten und das Potenzial der Immobilie noch weiter auszuschöpfen. Eine Wohnung im 1. Obergeschoss steht derzeit leer und bietet die ideale Gelegenheit zur Modernisierung und anschließenden Neuvermietung. Derzeit liegen die jährlichen Mieteinnahmen bei ca. 18.667 € und können durch direkte Mietanpassung und Vermietung der leerstehenden Wohneinheit auf 26.832 € gesteigert werden. Eine Genehmigung zum Ausbau des Dachgeschosses könnte durchaus mit der Stadt Rheine besprochen werden. Darüber hinaus verfügt das Haus über eine großzügige Kellerfläche. Die Wohnungen im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss verfügen jeweils über einen eigenen Kellerraum, während die Wohnungen im 2. Obergeschoss über zwei Kellerräume verfügen. Im Gemeinschaftskeller befinden sich zudem ein Waschkeller sowie ein Fahrradkeller. Auch steht eine Einzelgarage und öffentliche Stellplätze an der Straße für die Mieter zur Verfügung. Der großzügige Gemeinschaftsgarten bietet Raum zur Entspannung und rundet das ansprechende Gesamtbild der Immobilie ab. Insgesamt stellt die Immobilie eine attraktive Investitionsmöglichkeit dar. Nutzen Sie diese Gelegenheit und kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 24150037 - 48429 Rheine-Eschendorf – Rheine

## Ausstattung und Details

### Gebäudestruktur:

- Massive Bauweise, Kalksandsteinmauerwerk
- Fassade mit Verblender
- Stahlbetondecken
- Kehlbalkendach mit Betondachsteinen
- Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
- Stahlbetontreppe
- Vollkeller

### Sanitär-/ Elektro- und Heizungstechnik:

- je WE eine Heizungsanlage Bj. 2003-2021
- je WE ein Bad mit Badewanne
- Radiatoren-Heizkörper
- SAT-Anlage

### Fenster, Türen und Innenausstattung:

- Kunststofffenster mit Doppelverglasung (ca. Bj. 1980-1990)
- manuelle Rollläden in jeder WE
- einfache Holztüren
- Bodenbeläge: Fliesen, Laminat
- Balkon je WE vorhanden

### Außenanlagen:

- Stellplätze sind nicht vorhanden (öffentliche Straßenstellplätze vorhanden)
- 1 Einzelgarage

Objektnummer: 24150037 - 48429 Rheine-Eschendorf – Rheine

## Alles zum Standort

Herzlich Willkommen in Rheine! Die Immobilie befindet sich in einer sehr guten Lage im Rheiner Stadtteil Eschendorf. Bildungseinrichtungen, u.a. Kindergärten und Schulen, sind in wenigen Minuten mit dem Fahrrad oder mit dem Auto erreicht. Ebenso befinden sich Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, wie die Einzelhandelskette Aldi oder die Drogerie Rossmann, fußläufig zur Immobilie. Ein weiterer Pluspunkt ist die schnelle Anbindung an ein Ärztezentrum oder an Apotheken, die ebenfalls in wenigen Minuten mit dem Auto oder dem Fahrrad erreicht sind. Für die Nutzung der öffentlichen Verkehrsmittel befindet sich eine Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe zur Immobilie, wo die Buslinien C3 und C4 Sie zum Busbahnhof in der Innenstadt bringt. Von hier aus können Sie mit dem Bus in alle Stadtteile oder aus der Stadt Rheine herausfahren oder direkt zum Fernbahnhof der Stadt Rheine gelangen. Die Autobahnen A30 und A31 erreichen Sie von der Immobilie in ca. 5 bis 10 Minuten Fahrzeit. Die Stadt Rheine beheimatet etwa 80.000 Einwohner und gehört zu den wohnlichsten und größten Städten im gesamten Münsterland. Ob Spaziergänge an der Ems entlang, das reichhaltige Sport- und Freizeitangebot, die gut besuchten Events wie z. B. der Rheiner Kinderflohmarkt oder die bestechend hohe Vielfalt an Einkaufsmöglichkeiten. Es lohnt sich in Rheine seinen Lebensmittelpunkt festzusetzen. Die extrem gute Verkehrsanbindung sowohl im Schienen als auch dem normalen Autoverkehr bilden einen weiteren Grund für einen Ortswechsel in die schöne Emsstadt.

Objektnummer: 24150037 - 48429 Rheine-Eschendorf – Rheine

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 240.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962. Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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: 24150037 - 48429 Rheine-Eschendorf – Rheine

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Michael Knieper

---

Marktstraße 20 Rheine  
E-Mail: [rheine@von-poll.com](mailto:rheine@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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