

Rinteln

# Zweifamilienhaus in Rinteln – Perfekte Kapitalanlage in zentraler Lage

CODE DU BIEN: 24216027

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 275.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 176 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 663 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24216027 - 31737 Rinteln

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24216027 - 31737 Rinteln

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24216027
Surface habitable	ca. 176 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	8
Chambres à coucher	6
Salles de bains	2
Année de construction	1972
Place de stationnement	2 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	275.000 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 70 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24216027 - 31737 Rinteln

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	152.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	28.11.2034	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1972

CODE DU BIEN: 24216027 - 31737 Rinteln

## La propriété



CODE DU BIEN: 24216027 - 31737 Rinteln

## La propriété



CODE DU BIEN: 24216027 - 31737 Rinteln

## La propriété



CODE DU BIEN: 24216027 - 31737 Rinteln

## La propriété





CODE DU BIEN: 24216027 - 31737 Rinteln

## La propriété



CODE DU BIEN: 24216027 - 31737 Rinteln

## La propriété



CODE DU BIEN: 24216027 - 31737 Rinteln

## La propriété



CODE DU BIEN: 24216027 - 31737 Rinteln

## La propriété



CODE DU BIEN: 24216027 - 31737 Rinteln

## La propriété



**CODE DU BIEN: 24216027 - 31737 Rinteln**

## Une première impression

Diese Immobilie besticht nicht nur durch ihre zentrale Lage, sondern auch durch ihre hervorragenden Investitionsmöglichkeiten als Kapitalanlage. Das 1972 erbaute Gebäude wurde im Laufe der Jahre stetig modernisiert und bietet somit eine hohe Wohnqualität und attraktive Mietrenditen. Die beiden gut geschnittenen Wohnungen, jede mit einer Wohnfläche von ca. 87 m<sup>2</sup> (insgesamt ca. 174m<sup>2</sup>), sind derzeit vermietet und garantieren stabile Mieteinnahmen. Die Obergeschosswohnung verfügt über einen Balkon, während die Untergeschosswohnung eine Terrasse bietet. In den vergangenen Jahren wurden keine Mieterhöhungen durchgeführt, jedoch wurden die Nebenkosten regelmäßig angepasst, was die Rentabilität der Immobilie weiter sichert. Die Wohnungen verfügen jeweils über 4ZKB.

Die Wohnungen verfügen über isolierverglaste Kunststoffenster, die nicht nur für eine gute Schall- und Wärmedämmung sorgen, sondern auch zur Steigerung der Energieeffizienz des Hauses beitragen. Dies bedeutet nicht nur eine Reduzierung der Heizkosten für die Mieter, sondern auch eine positive Auswirkung auf den langfristigen Werterhalt des Gebäudes.

Zusätzlich verfügt das Objekt über einen voll unterkellerten Bereich, der weiteren Stauraum bietet, sowie über zwei Garagen, von denen eine aufgrund von Feuchtigkeitsschwierigkeiten saniert werden müsste. Der ca. 400 m<sup>2</sup> große Gartenbereich rundet das Angebot ab und bietet den Mietern einen schönen Freiraum.

Durch eine Vielzahl von Modernisierungen – darunter die Dämmung der Fassade, die Erneuerung der Gasheizung im Jahr 2009 und der frische Anstrich der Fassade im Jahr 2024 – präsentiert sich das Gebäude sowohl optisch als auch energetisch in einem sehr guten Zustand. Insgesamt bietet diese Immobilie eine solide und langfristige Möglichkeit für Kapitalanleger, von einer stabilen Mietrendite und einem wertbeständigen Objekt in einer begehrten Lage zu profitieren. Eine Eigennutzung ist ebenfalls denkbar.

Die zentrale Lage in Rinteln stellt sicher, dass die Wohnungen gut nachgefragt sind, was die Immobilie zu einer attraktiven und sicheren Kapitalanlage macht. Die gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und die Nähe zu städtischen Einrichtungen garantieren eine hohe Vermietbarkeit und langfristige Mieterträge.

CODE DU BIEN: 24216027 - 31737 Rinteln

## Détails des commodités

- zentrale Lage
- 2 separate Wohneinheiten
- Gasheizung von 2009
- Fassade und Dämmung erneuert
- 2 Garagen
- Terrasse
- Balkon
- vollunterkellert
- Isolierverglasung
- Eingangstür erneuert
- Kiesbeet erneuert
- Bäder erneuert

**CODE DU BIEN: 24216027 - 31737 Rinteln**

## Tout sur l'emplacement

Das Zweifamilienhaus befindet sich in Rinteln in einer beliebten , ruhigen Wohnsiedlung.

Rinteln, eine Stadt im Weserbergland im Landkreis Schaumburg in Niedersachsen besticht mit ihrer Altstadt und ist auch heute noch von zahlreichen Fachwerkhäusern geprägt. Verkehrstechnisch ist die Stadt angebunden an die Bundesautobahn A2 Hannover - Dortmund. Die B 83 und B 65 in Richtung der nächst größeren Städte Hameln und Minden sind in wenigen Minuten erreicht. Bus- und Bahnverbindungen stellen den Schul- und Berufsverkehr in die umliegenden Städte sicher. Rinteln verfügt über alle notwendigen Einrichtungen die eine Kleinstadt bieten sollte, von der Ärzteversorgung über Apotheken, Schulen, Supermärkte und Einzelhandel bis hin zu einer ausgewogenen Industrieansiedlung und dem Mittelstand an Gewerbetreibenden. Das Freizeitangebot steht nicht zurück und reicht vom Fahrrad fahren an der Weser entlang, über das Rudern auf der Weser oder Camping am Doktorsee oder dem Kinobesuch mit der Familie.



**CODE DU BIEN: 24216027 - 31737 Rinteln**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 28.11.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 152.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

Die Eigentumswohnung befindet sich in Rinteln in einer beliebten , ruhigen Wohnsiedlung.

Rinteln, eine Stadt im Weserbergland im Landkreis Schaumburg in Niedersachsen besticht mit ihrer Altstadt und ist auch heute noch von zahlreichen Fachwerkhäusern geprägt. Verkehrstechnisch ist die Stadt angebunden an die Bundesautobahn A2 Hannover - Dortmund. Die B 83 und B 65 in Richtung der nächst größeren Städte Hameln und Minden sind in wenigen Minuten erreicht. Bus- und Bahnverbindungen stellen den Schul- und Berufsverkehr in die umliegenden Städte sicher. Rinteln verfügt über alle notwendigen Einrichtungen die eine Kleinstadt bieten sollte, von der Ärzteversorgung über Apotheken, Schulen, Supermärkte und Einzelhandel bis hin zu einer ausgewogenen Industrieansiedlung und dem Mittelstand an Gewerbetreibenden. Das Freizeitangebot steht nicht zurück und reicht vom Fahrrad fahren an der Weser entlang, über das Rudern auf der Weser oder Camping am Doktorsee oder dem Kinobesuch mit der Familie.

CODE DU BIEN: 24216027 - 31737 Rinteln

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Hussein Safwan

---

Lange Straße 4, 31675 Bückeberg

Tel.: +49 5722 - 28 10 377

E-Mail: [schaumburg@von-poll.com](mailto:schaumburg@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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