

Rheine

# Voll vermietetes, historisches Dreifamilienhaus in Stadtlage!

????????? ??????????: 24150003



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

????? ?????????: 290.000 EUR • ??????????: ca. 137,19 m<sup>2</sup> • ??????????: 12 • ????????? ?????: 185 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24150003 - 48431 Rheine

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24150003 - 48431 Rheine

?? ??? ??????

???????? ??????????	24150003	????? ???????	290.000 EUR
????????????	ca. 137,19 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????		
?????????	12		
????????????? ???	9	?????????	???????
????????????		??????????????	
????????????	3	????????????????????????	ca. 35 m <sup>2</sup>
????? ??????????????	1900	??????	
		??????????????????	ca. 137 m <sup>2</sup>
		??????	
		????????	?????????, ??????, ?????????

???????? ??????????: 24150003 - 48431 Rheine

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	??????	????????? ??????? ?????????????	444.50 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	24.10.2034	????????????? ????????????????? ?????????????	H
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1900

???????? ??????????: 24150003 - 48431 Rheine

?? ?????????



???????? ????????: 24150003 - 48431 Rheine

?? ????????



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

Jetzt  
Suchprofil  
anlegen

www.von-poll.com

???????? ??????????: 24150003 - 48431 Rheine

?? ?????????



???????? ??????????: 24150003 - 48431 Rheine

?? ?????????



**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)

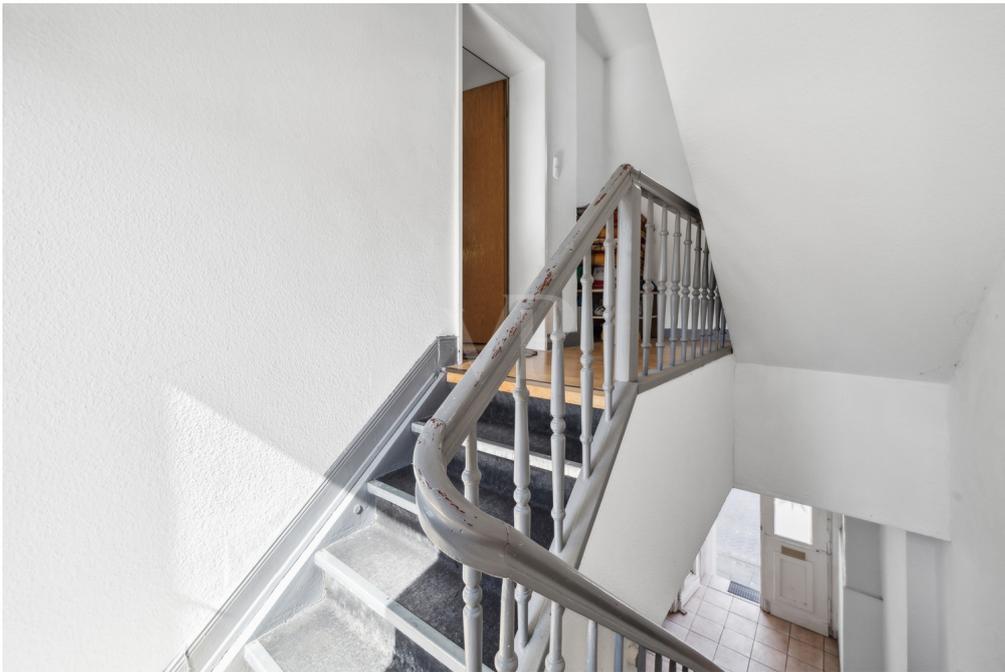
???????? ??????????: 24150003 - 48431 Rheine

?? ?????????



???????? ??????????: 24150003 - 48431 Rheine

?? ?????????



???????? ?????: 24150003 - 48431 Rheine

?? ????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
+49 (0) 5971 - 79 3710  
Wir freuen uns von Ihnen zu hören.

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

???????? ??????????: 24150003 - 48431 Rheine

??? ?????? ???????????

Dieses Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1900 befindet sich auf einem ca. 185 m<sup>2</sup> großen Grundstück und erstreckt sich über drei Etagen mit einer Gesamtfläche von ca. 172,19 m<sup>2</sup>. Die reine Wohnfläche beträgt jedoch insgesamt ca. 137,19 m<sup>2</sup>. Es steht zudem eine Nutzfläche mit ca. 35 m<sup>2</sup> für die freie Verwendung zur Verfügung.

Die Erdgeschosswohnung wurde 2024 renoviert und umfasst eine Wohn-/Küchenkombination, 3 weitere Zimmer und ein Tageslichtbad. Ebenso finden Sie diese Raumaufteilung ähnlich im Obergeschoss und Dachgeschoss des Wohnhauses wieder. Alle Einheiten sind derzeit vermietet und der Kellerbereich bietet eine geräumige Abstellfläche. Zudem steht im Hinterhof eine weitere Nutzfläche zur Verfügung, die Potenzial für unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Es wurden bereits einige Sanierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. So wurde unter Anderem im Jahr 1997 die Heizungsanlage ausgetauscht und die Bäder zwischen den Jahren 2020 und 2023 saniert.

Diese Immobilie eignet sich insbesondere für Kapitalanleger, aber auch für Selbstnutzer, die eine Wohnung beziehen möchten.

???????? ??????????: 24150003 - 48431 Rheine

????????????????? ??? ??????????

#### Gebäudeausstattung

- Walmdach mit Betondachsteinen
  - Massiver Mauerwerksbau
  - Fassade: Klinker gestrichen, verputzt
- Sanitär-/ Elektro- und Heizungstechnik:
- Gas-Zentralheizung, Baujahr 1997
  - Entwässerung seit 1964
  - Radiatoren Heizkörper
  - 1 Bad voll gefliest mit Dusche
  - 1 Bad tapeziert mit Dusche
  - 1 Bad teilweise gefliest mit Badewanne
  - alle Bäder zwischen 2020 und 2023 saniert

#### Fenster, Türen und Innenausstattung:

- doppelverglaste Kunststofffenster
- manuelle Rollläden
- Bodenbeläge: Fliesen, Laminat
- Innenwände: verputzt, tapeziert und/ oder gestrichen
- Decken: verputzt, tapeziert und/ oder gestrichen
- Holztreppe mit Teppich versehen
- EG-Wohnung 2024 renoviert

#### Hinterhof:

- vollständig gepflastert

???????? ??????????: 24150003 - 48431 Rheine

??? ??? ??? ????????????

Willkommen in Rheine!

Diese Immobilie liegt sich in dem Stadtteil Dorenkamp, der als einer der begehrtesten Wohnlagen der westfälischen Stadt gilt. Durch die ideale Anbindung und der unmittelbaren Nähe zur Innenstadt, sind alle Dinge des täglichen Bedarfs schnell und einfach zu erreichen.

In Rheine wird mit verschiedenen Ärzten und zwei Kliniken eine gute ärztliche Versorgung zur Verfügung gestellt. Zudem sind unterschiedliche Bildungseinrichtungen und Freizeitangebote, wie zahlreiche Vereine, Schwimmbäder, Kinos oder Veranstaltungen in der Stadthalle, vorhanden. Ein Highlight ist die Ems-Galerie, die zu einem Einkaufsmummel einlädt und eine Vielzahl Restaurants und Cafés sorgen für eine hohe Lebensqualität.

Der nahe gelegene Waldhügel sowie die Hünenborg eignen sich für ausgiebige Spaziergänge. Ebenso wie die Ems, die durch Rheine fließt und ca. 1 km erreicht ist.

Neben der fußläufig zu erreichenden Bushaltestelle, ermöglicht der ca. 1 km entfernte Bahnhof eine Anbindung an das öffentliche Straßenverkehrsnetz. Außerdem sind die umliegenden Orte durch die Nähe zu der Autobahn 30 schnell erreicht.

??????? ???????: 24150003 - 48431 Rheine

????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 24.10.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 444.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

???????? ??????????: 24150003 - 48431 Rheine

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Michael Knieper

---

Marktstraße 20, 48431 Rheine  
Tel.: +49 5971 - 79 371 0  
E-Mail: rheine@von-poll.com

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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