

Rheine / Dorenkamp – Rheine

# Gepflegtes 6-Parteien-MFH im Stadtteil Dorenkamp!

Objektnummer: 23150050



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

KAUFPREIS: 530.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 381,02 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 18 • GRUNDSTÜCK: 761 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23150050 - 48431 Rheine / Dorenkamp – Rheine

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

Objektnummer: 23150050 - 48431 Rheine / Dorenkamp – Rheine

## Auf einen Blick

Objektnummer	23150050
Wohnfläche	ca. 381,02 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	18
Badezimmer	6
Baujahr	1963
Stellplatz	6 x Freiplatz

Kaufpreis	530.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2009
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 23150050 - 48431 Rheine / Dorenkamp – Rheine

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergieverbrauch	100.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	04.09.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		



Objektnummer: 23150050 - 48431 Rheine / Dorenkamp – Rheine

## Die Immobilie





Objektnummer: 23150050 - 48431 Rheine / Dorenkamp – Rheine

## Die Immobilie



Objektnummer: 23150050 - 48431 Rheine / Dorenkamp – 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: 23150050 - 48431 Rheine / Dorenkamp – Rheine

## Die Immobilie





Objektnummer: 23150050 - 48431 Rheine / Dorenkamp – Rheine

## Die Immobilie



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)

Objektnummer: 23150050 - 48431 Rheine / Dorenkamp – Rheine

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein gepflegtes 6-Parteien-Mehrfamilienhaus in begehrter Lage von Rheine. Das Haus wurde 1965 erbaut und befindet sich in einem guten Zustand. Es bietet eine Grundstücksfläche von ca. 761 m<sup>2</sup> und eine Wohnfläche von ca. 381 m<sup>2</sup>, die sich auf sechs Wohneinheiten verteilt. Das Mehrfamilienhaus verfügt über insgesamt 18 Zimmer, die sich auf 6 separate Wohnungen verteilen. Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Balkon, von dem aus man den Blick auf den umliegenden Garten und die grüne Umgebung genießen kann. Das Gebäude wurde 2009 modernisiert und verfügt über eine moderne Zentralheizung, die im selben Jahr installiert wurde. Alle sechs Bäder wurden 2008 renoviert und mit hochwertigen Armaturen ausgestattet. Um den Energieverbrauch zu senken, wurde der Dachboden 2008 mit einer Wärmedämmung versehen. Das Gebäude verfügt außerdem über isolierverglaste Fenster mit Rollläden, die 1991 eingebaut wurden. Dies sorgt für eine gute Isolierung und ermöglicht eine effiziente Nutzung der Heizung. Jede der sechs Wohneinheiten verfügt über eine normale Ausstattungsqualität. Die Raumaufteilung ist gut durchdacht und bietet ausreichend Platz für eine kleine Familie oder auch für Paare und Singles. Besonders attraktiv ist die Lage des Mehrfamilienhauses. Es befindet sich in einer begehrten Wohngegend von Rheine in der Nähe von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln. Die Umgebung bietet zudem eine gute Anbindung an die Autobahn und damit eine gute Erreichbarkeit der umliegenden Städte. Insgesamt handelt es sich um ein gepflegtes Mehrfamilienhaus mit guter Raumaufteilung und moderner Ausstattung. Das Objekt eignet sich hervorragend als Kapitalanlage. Eine Besichtigung wird dringend empfohlen, um sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

Objektnummer: 23150050 - 48431 Rheine / Dorenkamp – Rheine

## Ausstattung und Details

### Gebäudeausstattung:

- Massive Bauweise, Kalksandsteinmauerwerk
- Dämmung, Bj. 1961, Luftschicht von 5,50 cm
- Fassade mit Verblender/Hintermauerung
- Stahlbetondecken
- Holzfettendach mit Betondachsteinen
- Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
- Stahlbetontreppe
- Vollkeller

### Sanitär-/ Elektro- und Heizungstechnik:

- Zentralheizung Bj 2009
- Bäder: voll gefliest mit Dusche
- Radiatoren-Heizkörper
- Kabelanschluss möglich

### Fenster, Türen und Innenausstattung:

- Kunststofffenster mit Doppelverglasung, Bj. 1991
- manuelle Rollläden
- Einfache Holztüren
- Bodenbeläge: Fliesen, Teppich, Laminat
- Loggia/Balkone



Objektnummer: 23150050 - 48431 Rheine / Dorenkamp – Rheine

## Alles zum Standort

Herzlich Willkommen in Rheine! Die Immobilie befindet sich in einer sehr guten Lage im Rheiner Stadtteil Dorenkamp. 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 Edeka, 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. Dort liegt auch das Mathias-Spital, der große Kirmesplatz an der Elisabethkirche und das große Schulzentrum Dorenkamp. Ein Erlebnis der besonderen Art bietet das Naturschutzgebiet Waldhügel. Der Besucher betritt das zweitartenreichste Gebiet in ganz NRW. Das Gebiet lädt zu ausgedehnten Spaziergängen ein und bietet einen außergewöhnlichen Rundblick über die Flora und Fauna des Münsterlandes. Für die Nutzung der öffentlichen Verkehrsmittel befindet sich eine Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe zur Immobilie. 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 Kinderflohmärkte 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: 23150050 - 48431 Rheine / Dorenkamp – Rheine

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.9.2028. Endenergieverbrauch beträgt 100.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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. 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: 23150050 - 48431 Rheine / Dorenkamp – 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)