

Rheine

# Lagerhalle mit Büro- und Betriebswohnung

Número da propriedade: 22150012



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

PREÇO DE COMPRA: 825.000 EUR • ÁREA: ca. 72 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 1.615 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 22150012 - 48432 Rheine

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 22150012 - 48432 Rheine

## Numa vista geral

Número da propriedade	22150012	Preço de compra	825.000 EUR
Área	ca. 72 m <sup>2</sup>	Pavilhões / Armazéns /Instalações industriais	
Disponibilidade	consoante marcação de visita	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 5,00% (zzgl. 19% MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	5	Área total	ca. 796 m <sup>2</sup>
Ano de construção	2000	Modernização / Reciclagem	2021
Tipo de estacionamento	8 x Lugar de estacionamento ao ar livre	Tipo de construção	Sólido
		Área útil	ca. 0 m <sup>2</sup>

Número da propriedade: 22150012 - 48432 Rheine

## Dados energéticos

Fonte de Energia	Gás	Certificado Energético	Consumo energético final
Certificado Energético válido até	25.05.2032	Procura final de energia	88.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Aquecimento	Gás	Classificação energética	C

Número da propriedade: 22150012 - 48432 Rheine

## O imóvel



Número da propriedade: 22150012 - 48432 Rheine

## O imóvel



Número da propriedade: 22150012 - 48432 Rheine

## O imóvel



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



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)

**Número da propriedade: 22150012 - 48432 Rheine**

## Uma primeira impressão

Ein Lagergebäude mit Büro- und Wohngebäude im Gewerbegebiet in Rheine. Ein architektonisch gelungener Gewerbebau, der sich im Gewerbegebiet in Rheine ansiedelt. Das ursprüngliche Lagergebäude mit dem Büro- und Wohngebäude wurde im Jahr 2000/2004 erbaut. Im Jahre 2014 wurde die Gewerbeeinheit mit einer weiteren Lager- und Werkshalle erweitert. Das Grundstück umfasst mit insgesamt ca. 1.615 m<sup>2</sup> ein schönes Wohn- und Geschäftshaus mit jeweils einer Büro- und Wohneinheit auf und bietet mit 4 aufteilbaren Hallenbereichen vielseitige Möglichkeiten für jeglichen Gewerbebetrieb. Die notwendigen Stellplätze sind auf dem Grundstück selbst oder auch direkt angrenzend im Gewerbegebiet ausreichend zu finden. Die Wohneinheit wurde als Betriebsleiterwohnung deklariert und ist nur für den genannten Zweck, das heißt, als Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zu nutzen. Alternativ können sie natürlich auch die Räumlichkeiten als Bürofläche erweitern. Eine Eintragung ins Baulastenverzeichnis wurde eingesehen und liegt vor.



Número da propriedade: 22150012 - 48432 Rheine

## Detalhes do equipamento

Gebäudeausstattung Bürogebäude:

- Wärmedämmverbundsystem mit Hellem Dämmputz
- Betonbalkendecke mit Tritt- und Luftschallschutz
- Bogendachkonstruktion
- Dacheindeckung mit Titanzink
- Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
- Dämmung entspricht dem damaligen Wärmeschutz
- Dreh- Kippfenster aus Kunststoff, doppelverglast Bj. 2000
- Hauseingangstür aus Bj. 2000
- Glasfaseranschluss vorhanden

Gebäudeausstattung der Hallengebäude 1+2:

- Baujahr 2000+2004, Stahlkonstruktion
- Tonnendachkonstruktion
- Dacheindeckung mit gebogenen Wellblech aus Aluminium
- Wellblechfassade waagrecht aus Aluminium
- Konvektoren und Radiatoren in beiden Hallenteilen
- Heizkörper in der Hallenkonstruktion integriert
- Tore und Türen aus Stahl
- Sektionaltor in Aluminium doppelwandig + ausgeschämt
- Abmauerung einer F90 Wand zum Bürogebäude für notwendigen Brandschutzauflagen
- natürliche Raumlüftung ohne besondere Aggregate

Gebäudeausstattung der Hallengebäude 3+4 (Anbau):

- Baujahr 2014, Stahlkonstruktion
- Pultdachkonstruktion mit 11 Grad Dachneigung
- Dachaufbau mit Stahlpfetten
- Wand- und Dachaufbau mit 10 cm Sandwichplatten
- Konvektoren und Radiatoren in beiden Hallenteilen
- Heizkörper in der Hallenkonstruktion in Raum 1+2 integriert
- Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung
- Tore und Türen aus Stahl
- Sektionaltor in Aluminium doppelwandig + ausgeschämt
- natürliche Raumlüftung ohne besondere Aggregate

**Número da propriedade: 22150012 - 48432 Rheine**

## Tudo sobre a localização

Die angebotene Liegenschaft verfügt über eine hervorragende Anbindung direkt an der A30. Die drei Anschlussstellen Rheine Kanalhafen, Rheine Nord und auch Dreierwalde sind schnell erreicht. Von hier aus sind die A1 oder die A31 ohne Umwege zu erreichen und damit sind alle Verkehrsknotenpunkte in Richtung Norden, Süden, Westen oder Osten abgedeckt. Auch die ÖPNV-Anbindung mit dem Bus ist in unmittelbarer Nähe. Der Nah- und Fernbahnhof in Rheine ist gut durch die Stadt in ca. 10 Minuten mit dem PKW oder Bus zu erreichen. Für den Flugverkehr ist der nächstgrößere Flughafen Münster/Osnabrück in ca. 25 km über die B481 zu erreichen. Mit dem Dortmund-Ems-Kanal bieten sich zudem der Wasserweg für Transportschiffe an. Eine Abzweigung zum Mittellandkanal liegt ebenfalls nur etwa zehn Kilometer stadtauswärts.

Número da propriedade: 22150012 - 48432 Rheine

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.5.2032. Endenergiebedarf beträgt 88.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

Número da propriedade: 22150012 - 48432 Rheine

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)