

# Exposé

## Wohnanlage in Rinteln

**Voll vermieteter Wohnbestand mit 26 WE in Rinteln –  
laufend modernisiert, provisionsfrei**



Objekt-Nr. **OM-440282**

### Wohnanlage

Verkauf: **2.580.000 €**

Ansprechpartner:  
Eigentümer

31737 Rinteln  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1984	Gesamtfläche	1.476,36 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.835,00 m <sup>2</sup>	Garagen	7
Etagen	3	Stellplätze	20
Wohnfläche	1.476,36 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl	Nettomiete Soll	128.664
Preis pro m <sup>2</sup>	1.761,00 €	Nettomiete Ist	128.664
Übernahme	Nach Vereinbarung	X-fache Mieteinn.	20,20
Modernisierung Jahr	2026	BK umgelegt	58.860 €
Zustand	renoviert	Anzahl Einheiten	26
Etage	2. OG		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

### Objektbeschreibung

Das Angebot besteht aus zwei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 26 Wohneinheiten in gewachsener Wohnlage innerhalb des Stadtgebiets von Rinteln.

Der Bestand ist vollständig vermietet und erwirtschaftet ab wirtschaftlichem Übergang einen laufenden Mietertrag. Die Mietverhältnisse sind langfristig gewachsen und zeichnen sich durch eine stabile Zahlungsstruktur ohne offene Rückstände aus.

Die Häuser wurden laufend instand gehalten und in den vergangenen Jahren umfangreich modernisiert. Der Erwerber übernimmt keinen Entwicklungsstandort und kein Objekt mit Erstvermietungsrisiko, sondern einen etablierten Wohnbestand mit funktionierender Mieterstruktur.

Das Objekt eignet sich insbesondere für:

erfahrene private Bestandshalter

regionale Unternehmer und Vermögensgesellschaften

Family Offices

Käufer mit langfristiger Sachwertorientierung

Investoren mit hohem Eigenkapitalanteil

Eckdaten

2 Mehrfamilienhäuser

26 Wohneinheiten

ca. 1.476,36 m<sup>2</sup> Wohnfläche

ca. 1.835 m<sup>2</sup> Grundstück

20 Stellplätze

7 Garagen

Baujahr 1984

vollständig vermietet

aktuelle Jahreskaltmiete: ca. 128.664 €

aktuelle Jahresbruttomiete: ca. 187.524 €

gepflegter Zustand

laufend modernisiert

provisionsfreier Direktverkauf

Modernisierungen und technischer Zustand

Der Bestand wurde regelmäßig instand gehalten und zuletzt in den Jahren 2025–2026 umfassend überarbeitet.

Zu den Maßnahmen gehören unter anderem:

Sanierung beziehungsweise Überarbeitung der Fassaden

Überarbeitung der Balkone

Erneuerung der Hauseingangstüren

Erneuerung beziehungsweise Überarbeitung der Wohnungseingangstüren

Auffrischung der Bäder

Überarbeitung der Flure und Treppenhäuser

Überarbeitung der Kellerbereiche

Erneuerung der Briefkastenanlagen

Erneuerung der Videofreispredchanlage

Erneuerung von Wasserleitungen nach Bedarf

vollständige Erneuerung der Wasserleitungen im Haus № 16 vor rund zwölf Jahren

Brennwert-Heizungsanlage aus dem Jahr 2014

Das technische Gesamtbild ist sehr gut. Ein akuter Sanierungsrückstau ist nach aktuellem Stand nicht erkennbar.

Vermietung und Ertrag

Der Bestand ist vollständig vermietet.

Die aktuelle Jahreskaltmiete beträgt ca. 128.664 €.

Die Mietverhältnisse sind stabil. Es bestehen keine offenen Mietrückstände und keine bekannten strukturellen Zahlungsausfälle.

Die Mieten wurden über viele Jahre sehr zurückhaltend entwickelt. Eine Anpassung erfolgte zuletzt zum 31.12.2025 und war die erste Erhöhung seit rund zehn Jahren.

Weiteres Mietentwicklungspotenzial besteht im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten und einer langfristig tragfähigen Mietstrategie. Das Objekt ist nicht auf kurzfristige Mietmaximierung, sondern auf stabile Bestandshaltung ausgerichtet.

## **Ausstattung**

Besonderheiten

sofortiger Mietertrag ab Übergang

vollständig vermietet

keine offenen Mietrückstände

langjährig stabile Mieterstruktur

umfassende Modernisierungen 2025–2026

kein Entwicklungs- oder Erstvermietungsrisiko

20 Stellplätze und 7 Garagen

technisch gepflegter Bestand

provisionsfreier Privatverkauf

geeignet für langfristige Bestandshaltung

### **Fußboden:**

Laminat, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Kaufpreis

Kaufpreis: 2.580.000 €

Der Verkauf erfolgt direkt vom Eigentümer und ohne Käuferprovision.

Weitere Unterlagen, Mietübersichten, Grundrisse, Energieausweise, Grundstücksunterlagen werden nach einem ersten qualifizierten Austausch zur Verfügung gestellt.

Bitte teilen Sie uns bei Ihrer Anfrage kurz mit:

ob der Erwerb für den eigenen Bestand vorgesehen ist,

ob bereits Erfahrungen mit Mehrfamilienhäusern bestehen,

und in welchem zeitlichen Rahmen eine Prüfung grundsätzlich möglich wäre.

## Lage

Lage

Die beiden Häuser befinden sich innerhalb des Stadtgebiets von 31737 Rinteln in gewachsener Wohnlage.

Rinteln bietet eine solide wohnwirtschaftliche Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, medizinischer Versorgung und guter regionaler Anbindung.

Die Lage eignet sich insbesondere für langfristige Wohnnutzung und trägt zur stabilen Vermietbarkeit des Bestands bei.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

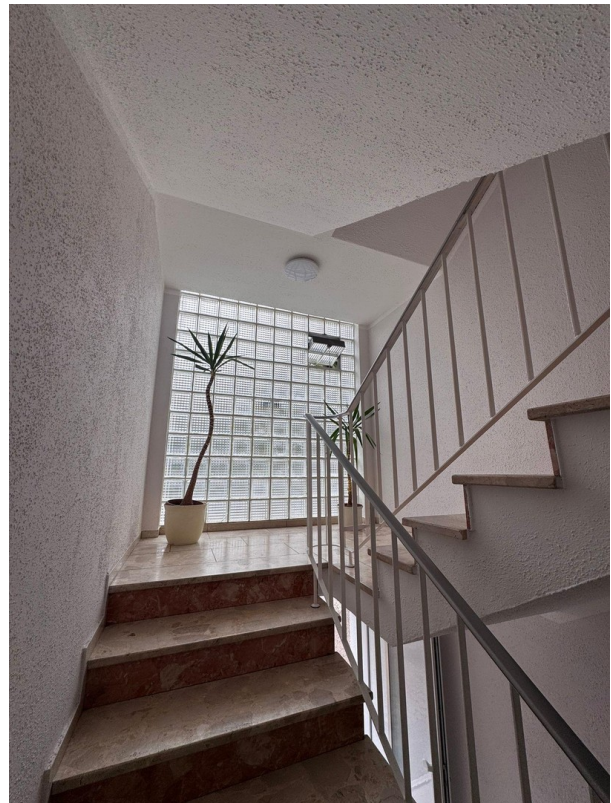
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	89,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

