

Exposé

Mehrfamilienhaus in Rinteln

Rendite- und Entwicklungsobjekt



Objekt-Nr. OM-442598

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **725.000 €**

Ansprechpartner:
Rainer Siebrecht

31737 Rinteln
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	2001	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	2.150,00 m ²	Schlafzimmer	5
Etagen	2	Badezimmer	5
Zimmer	21,00	Garagen	1
Wohnfläche	378,00 m ²	Carports	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	9
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Mehrfamilienhaus, fertiggestellt in 2001, seit mehreren Jahren beständig voll vermietet (30 T€ Kaltmiete p.a.), mit riesigem Garten und einer Menge Potenzial für die zukünftige Entwicklung.

Ausstattung

Die Immobilie ist in drei Wohneinheiten mit jeweils separatem Hauseingang aufgeteilt. Die beiden größeren Wohneinheiten erstrecken sich über jeweils 2 Etagen und verfügen über eine großzügige Terrasse mit Terrassendächern. Die kleinere Wohnung befindet sich im OG und besitzt einen Balkon. Alle Wohneinheiten sind hochwertig ausgestattet mit Marmorboden, Fußbodenheizung und jeweils eigener Gasheizung (aus dem Jahr 2020), so dass jede Partei mit dem Energieversorger direkt abrechnet, was die Nebenkostenabrechnung entkompliziert. Abgerundet wird die Ausstattung durch eine 56 qm große Garage und ein Doppel-Carport.

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

Lage

Rinteln im Wesertal – eingebettet zwischen der Weser und dem Wesergebirge. Für die überregionale Anbindung ist der A2 / E30-Korridor im Norden schnell erreichbar, zusätzlich verläuft die B238 als wichtige Verkehrsachse in direkter Umgebung. Das Stadtgebiet wird durch die Ortsteile Ahe, Exten, Möllenbeck, Steinbergen und Todenmann ergänzt. Gut erreichbare Freizeit- und Ausflugsziele wie der DoktorSee, der Jahrtausendblick (Erlebniswelt Steinzeichen), die Riesenbank, die Luhdener Klippen oder die Auenlandschaft Hohenrode unterstreichen die Lagequalität. Der Bahnhof Rinteln ist in kurzer Distanz erreichbar und stärkt die Mobilität auch ohne Auto. In direkter Umgebung befinden sich zentrale Einkaufsmöglichkeiten wie Marktkauf, dm, Deichmann und weitere Nahversorger. Ergänzt wird das Umfeld durch Services (z.B. Tankstellen) und Freizeitangebote wie ein Kino Center, das Weserangerbad und vielfältige Gastronomie. Gleichzeitig ist die Immobilie in einer ruhigen Sackgasse gelegen und der große Garten bietet sowohl Erholung als auch Entwicklungspotenzial.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	86,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Front-Ansicht

Exposé - Galerie



Der große Garten



Rückseite / Garage

Exposé - Galerie



Carport



Blick von oben 1

Exposé - Galerie



Blick von oben 2 (Umfeld)



Blick von oben 3

Exposé - Galerie



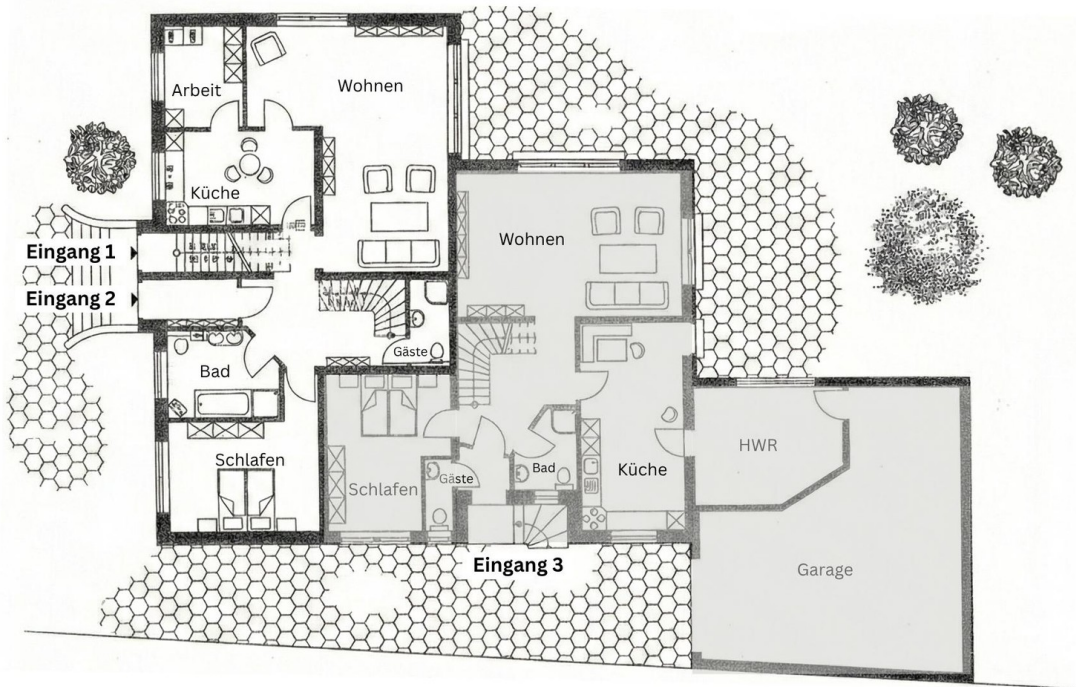
Blick von oben 4



Blick von oben 5 (Front)

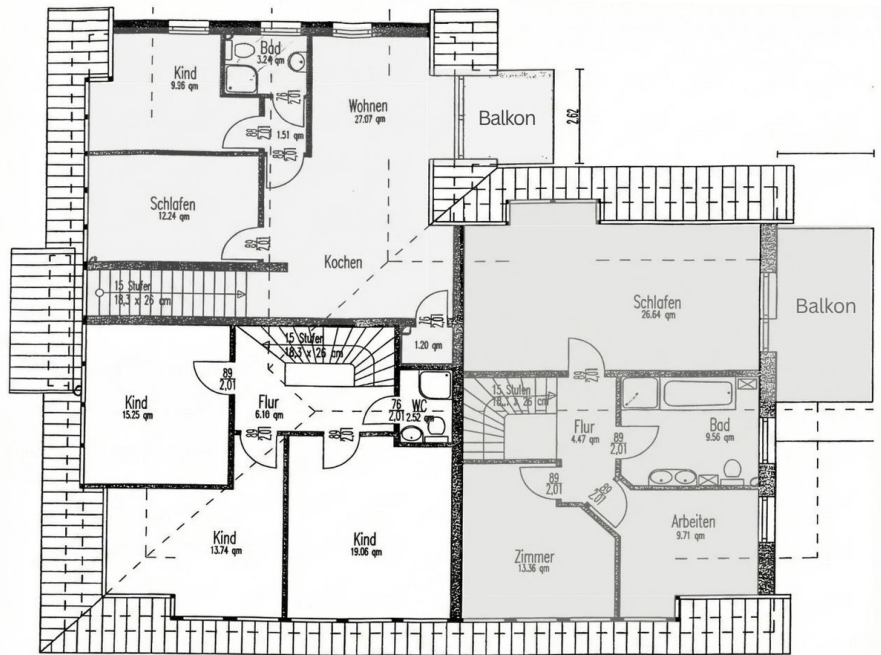
Exposé - Grundrisse

Erdgeschoss



Grundriss Erdgeschoss

Obergeschoss



Grundriss Obergeschoss

Exposé - Grundrisse

Ostansicht



Ost-Ansicht

Nordansicht



Nord-Ansicht

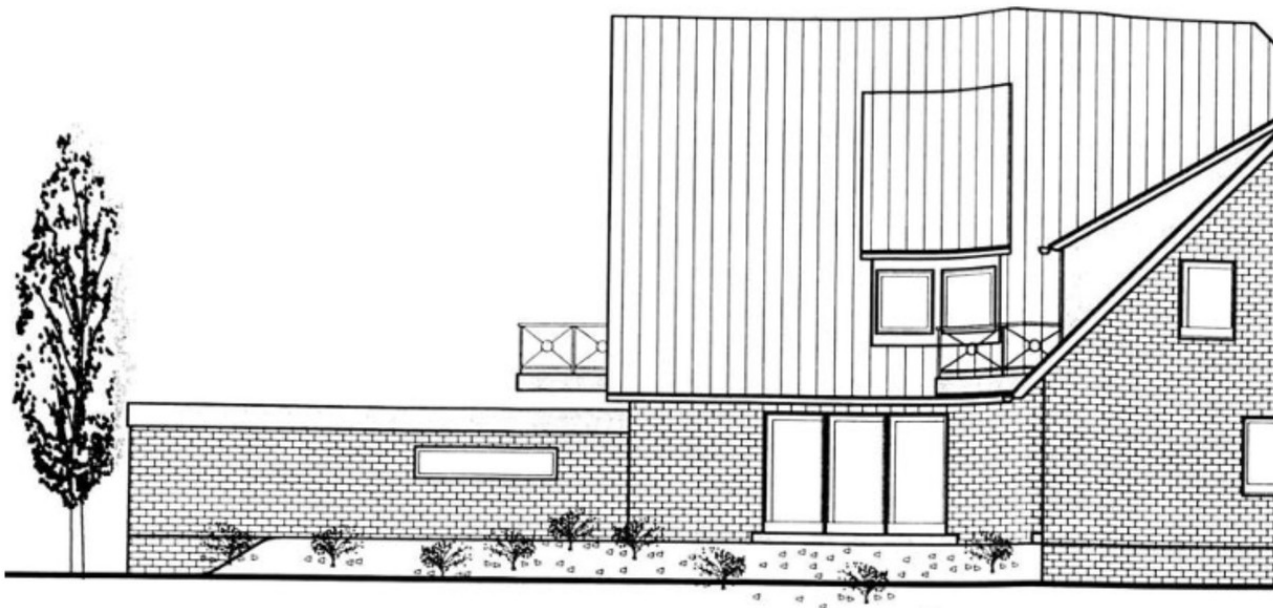
Exposé - Grundrisse

Westansicht



West-Ansicht

Südansicht



Süd-Ansicht