

Exposé

Einfamilienhaus in Rinteln

Großzügiges Anwesen mit Wohnhaus, Gewerbe und Werkstatt in Rinteln-Möllenbeck



Objekt-Nr. OM-455612

Einfamilienhaus

Verkauf: **319.000 €**

31737 Rinteln
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1914	Energieträger	Holz
Grundstücksfläche	3.099,00 m ²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	8,00	Garagen	2
Wohnfläche	230,80 m ²	Heizung	Ofenheizung
Nutzfläche	48,90 m ²		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses vielseitige Anwesen in naturnaher Wohnlage von Rinteln-Möllenbeck verbindet großzügiges Wohnen, Arbeiten und individuelle Entwicklungsmöglichkeiten auf besondere Weise.

Auf einem ca. 3.099 m² großen Grundstück befindet sich ein historisch gewachsenes Wohnhaus mit zusätzlicher Gewerbeeinheit, Werkstatt, Nebengebäuden sowie einer Doppelgarage. Die Immobilie verfügt über ca. 231 m² Wohnfläche sowie ca. 49 m² Gewerbe- bzw. Nutzfläche und bietet mit ca. 8 Zimmern vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen, Selbstständige, Handwerker oder für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Ein besonderer Mehrwert liegt in den vorhandenen Nebengebäuden, Werkstattflächen sowie möglichen Ausbaureserven, die zusätzliche Gestaltungsmöglichkeiten für Wohnen, Arbeiten oder Hobby bieten können.

Über die Jahre wurde das Haus stetig gepflegt, modernisiert und instand gehalten, sodass sich die Immobilie heute in einem gepflegten Zustand präsentiert.

Ausstattung

Die Immobilie verfügt unter anderem über folgende Ausstattungsmerkmale:

- * ca. 231 m² Wohnfläche
- * ca. 49 m² Gewerbe-/Nutzfläche
- * ca. 8 Zimmer
- * 2 Badezimmer
- * Barrierearmes Badezimmer im Erdgeschoss
- * Wintergarten
- * Werkstatt für den Hausgebrauch
- * Doppelgarage
- * Pool
- * Nebengebäude
- * Teilkeller
- * Kamin- bzw. Holzöfen
- * Gasanschluss vorhanden
- * Warmwasser über Durchlauferhitzer

Modernisierungen und Erweiterungen

- * 1955–1956 Erweiterung linker Gebäudeteil
- * 1964–1965 Erweiterung rechter Gebäudeteil
- * 1971–1973 Umbau Wohn- und Gewerbebereich
- * 1982 Ausbau Dachgeschoss
- * 1983 Errichtung Doppelgarage
- * 1984 Bau Werkstatt für Hausgebrauch mit Schleppehdach

- * ab 1985 laufende Fenstererneuerungen
- * 1993–1994 Ausbau Wintergarten und Wohnraumanpassungen
- * 1997 Dacharbeiten und weitere bauliche Verbesserungen
- * 2002 Erweiterung Gartenbereich
- * 2007 Modernisierung Hof- und Außenbereich
- * 2012 Vorbau errichtet
- * 2015 Modernisierung des barrierearmen Badezimmers im Erdgeschoss
- * 2025 Teilmodernisierung Elektrik und Versorgungsbereiche

Fußboden:

Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Kamin

Sonstiges

Dieses Anwesen bietet durch die Kombination aus großzügigem Grundstück, Wohnhaus, Gewerbeflächen, Werkstatt und Ausbaupotenzial eine seltene Gelegenheit für Käufer mit Platzbedarf und individuellen Nutzungsideen.

Eine Besichtigung ist nach vorheriger Absprache und nach Vorlage der üblichen Bonitätsunterlagen gerne möglich.

Lage

Die Immobilie befindet sich im Ortsteil Möllenbeck von Rinteln in ruhiger und naturnaher Wohnlage. Die Umgebung ist geprägt von großzügigen Grundstücken, gepflegter Nachbarschaftsbebauung sowie Wald- und Wiesenflächen. Besonders attraktiv ist die Nähe zur Natur mit schönem Blick in Richtung Kloster Möllenbeck. Spazier-, Rad- und Freizeitmöglichkeiten befinden sich direkt in der Umgebung.

Rinteln liegt verkehrsgünstig zwischen wichtigen regionalen Zentren in Niedersachsen und Nordrhein-Westfalen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Durch die gute Verkehrsanbindung bestehen kurze Wege nach Hameln, Minden, Bielefeld sowie Hannover. Damit ist der Standort sowohl für Familien als auch für Berufspendler und Gewerbetreibende attraktiv.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	360,72 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

Die Reihe 22

31737 Rinteln Möllenbeck

Blattmaß: A4 Maßstab: 1:100 (nur PDF)

Erdgeschoss, Raumhöhe: 2,24 m

Wohfläche: 88,9 qm

Flur: 24,5 qm (Rh: 4,12 m)

Wohnen: 26,1 qm

Essen: 11,4 qm

Küche: 18,7 qm

Bad: 8,2 qm

Pergula: 28,4 qm

Industriefläche: 48,9 qm

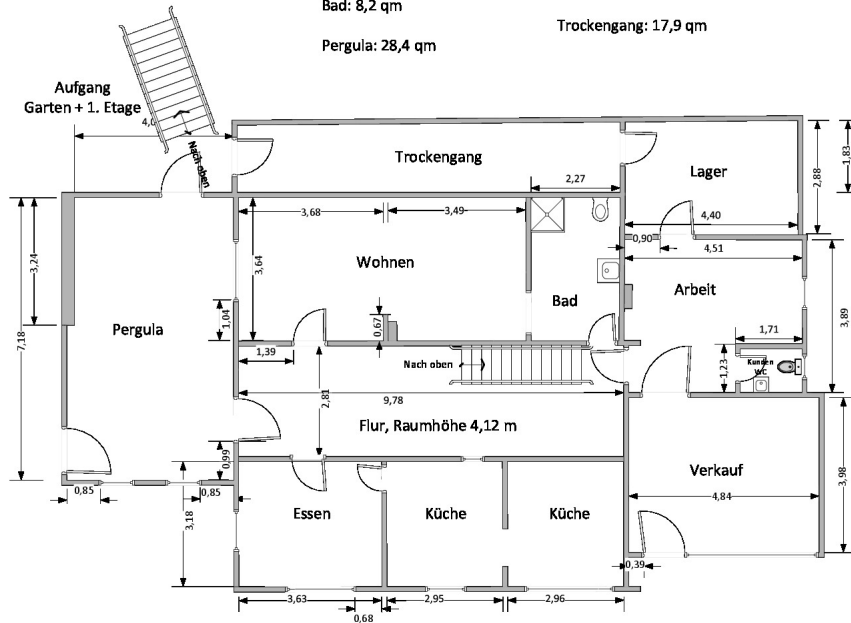
Lager: 12,7 qm

Arbeit: 15,1 qm

Verkauf: 19,3 qm

Kunden-WC: 1,8 qm

Trockengang: 17,9 qm



Exposé - Grundrisse

Die Reihe 22

31737 Rinteln Möllenbeck

Blattmaß: A4 Maßstab: 1:100 (nur PDF)

1. Etage, Raumhöhe: 2,37 m

Wohfläche: 125,1 qm

Flur: 6,4 qm

Bad: 11,4 qm

Schlafen: 16,9 qm

Zimmer 1: 19,4 qm

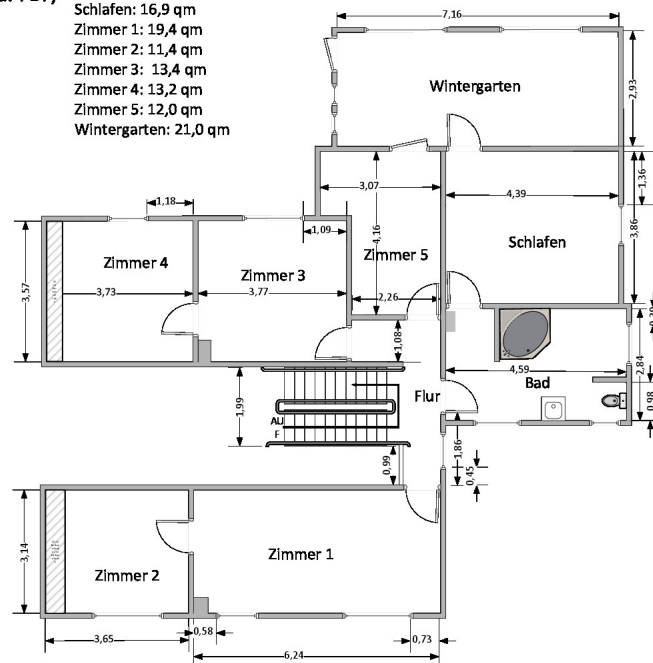
Zimmer 2: 11,4 qm

Zimmer 3: 13,4 qm

Zimmer 4: 13,2 qm

Zimmer 5: 12,0 qm

Wintergarten: 21,0 qm



Exposé - Grundrisse

Die Reihe 22

31737 Rinteln Möllenbeck

Blattmaß: A4 Maßstab: 1:100 (nur PDF)

Dachgeschoß, Raumhöhe: 2,09 m

Wohfläche: ca. 16,8 qm

Flur: ca. 4,3 qm

Zimmer 1: 12,5 qm

