Rinteln

Zweifamilienhaus in Rinteln – Perfekte Kapitalanlage in zentraler Lage

Property ID: 24216027

PURCHASE PRICE: 275.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 176 m² • **ROOMS:** 8 • **LAND AREA:** 663 m²

Property ID: 24216027 - 31737 Rinteln

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24216027 - 31737 Rinteln

At a glance

Property ID	24216027
Living Space	ca. 176 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	8
Bedrooms	6
Bathrooms	2
Year of construction	1972
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	275.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 70 m²
Equipment	Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24216027 - 31737 Rinteln

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	28.11.2034
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	152.30 kWh/m²a
Energy efficiency class	E
Year of construction according to energy certificate	1972

Property ID: 24216027 - 31737 Rinteln

The property

Property ID: 24216027 - 31737 Rinteln

The property

Property ID: 24216027 - 31737 Rinteln

The property

Property ID: 24216027 - 31737 Rinteln

The property

Property ID: 24216027 - 31737 Rinteln

The property

Property ID: 24216027 - 31737 Rinteln

The property

Property ID: 24216027 - 31737 Rinteln

The property

Property ID: 24216027 - 31737 Rinteln

The property

Property ID: 24216027 - 31737 Rinteln

The property

Property ID: 24216027 - 31737 Rinteln

A first impression

Diese Immobilie besticht nicht nur durch ihre zentrale Lage, sondern auch durch ihre hervorragenden Investitionsmöglichkeiten als Kapitalanlage. Das 1972 erbaute Gebäude wurde im Laufe der Jahre stetig modernisiert und bietet somit eine hohe Wohnqualität und attraktive Mietrenditen. Die beiden gut geschnittenen Wohnungen, jede mit einer Wohnfläche von ca. 87 m² (insgesamt ca. 174m²), sind derzeit vermietet und garantieren stabile Mieteinnahmen. Die Obergeschosswohnung verfügt über einen Balkon, während die Untergeschosswohnung eine Terrasse bietet. In den vergangenen Jahren wurden keine Mieterhöhungen durchgeführt, jedoch wurden die Nebenkosten regelmäßig angepasst, was die Rentabilität der Immobilie weiter sichert. Die Wohnungen verfügen jeweils über 4ZKB. Die Wohnungen verfügen über isolierverglaste Kunststofffenster, die nicht nur für eine gute Schall- und Wärmedämmung sorgen, sondern auch zur Steigerung der Energieeffizienz des Hauses beitragen. Dies bedeutet nicht nur eine Reduzierung der Heizkosten für die Mieter, sondern auch eine positive Auswirkung auf den langfristigen Werterhalt des Gebäudes. Zusätzlich verfügt das Objekt über einen voll unterkellerten Bereich, der weiteren Stauraum bietet, sowie über zwei Garagen, von denen eine aufgrund von Feuchtigkeitsschwierigkeiten saniert werden müsste. Der ca. 400 m² große Gartenbereich rundet das Angebot ab und bietet den Mietern einen schönen Freiraum. Durch eine Vielzahl von Modernisierungen – darunter die Dämmung der Fassade, die Erneuerung der Gasheizung im Jahr 2009 und der frische Anstrich der Fassade im Jahr 2024 – präsentiert sich das Gebäude sowohl optisch als auch energetisch in einem sehr guten Zustand. Insgesamt bietet diese Immobilie eine solide und langfristige Möglichkeit für Kapitalanleger, von einer stabilen Mietrendite und einem wertbeständigen Objekt in einer begehrten Lage zu profitieren. Eine Eigennutzung ist ebenfalls denkbar. Die zentrale Lage in Rinteln stellt sicher, dass die Wohnungen gut nachgefragt sind, was die Immobilie zu einer attraktiven und sicheren Kapitalanlage macht. Die gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und die Nähe zu städtischen Einrichtungen garantieren eine hohe Vermietbarkeit und langfristige Mieterträge.

Property ID: 24216027 - 31737 Rinteln

Details of amenities

·zentrale Lage
·2 separate Wohneinheiten
·Gasheizung von 2009
·Fassade und Dämmung erneuert
·2 Garagen
·Terrasse
·Balkon
·vollunterkellert
·Isolierverglasung
·Eingangstür erneuert
·Kiesbeet ernuert
·Bäder erneurt

Property ID: 24216027 - 31737 Rinteln

All about the location

Das Zweifamilienhaus befindet sich in Rinteln in einer beliebten , ruhigen Wohnsiedlung. Rinteln, eine Stadt im Weserbergland im Landkreis Schaumburg in Niedersachsen besticht mit ihrer Altstadt und ist auch heute noch von zahlreichen Fachwerkhäusern geprägt. Verkehrstechnisch ist die Stadt angebunden an die Bundesautobahn A2 Hannover - Dortmund. Die B 83 und B 65 in Richtung der nächst größeren Städte Hameln und Minden sind in wenigen Minuten erreicht. Bus- und Bahnverbindungen stellen den Schul- und Berufsverkehr in die umliegenden Städte sicher. Rinteln verfügt über alle notwendigen Einrichtungen die eine Kleinstadt bieten sollte, von der Ärzteversorgung über Apotheken, Schulen, Supermärkte und Einzelhandel bis hin zu einer ausgewogenen Industrieansiedlung und dem Mittelstand an Gewerbetreibenden. Das Freizeitangebot steht nicht zurück und reicht vom Fahrrad fahren an der Weser entlang, über das rudern auf der Weser oder Camping am Doktorsee oder dem Kinobesuch mit der Familie.

Property ID: 24216027 - 31737 Rinteln

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.11.2034. Endenergieverbrauch beträgt 152.30 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972. Die Energieeffizienzklasse ist E. Die Eigentumswohnung befindet sich in Rinteln in einer beliebten , ruhigen Wohnsiedlung. Rinteln, eine Stadt im Weserbergland im Landkreis Schaumburg in Niedersachsen besticht mit ihrer Altstadt und ist auch heute noch von zahlreichen Fachwerkhäusern geprägt. Verkehrstechnisch ist die Stadt angebunden an die Bundesautobahn A2 Hannover - Dortmund. Die B 83 und B 65 in Richtung der nächst größeren Städte Hameln und Minden sind in wenigen Minuten erreicht. Bus- und Bahnverbindungen stellen den Schul- und Berufsverkehr in die umliegenden Städte sicher. Rinteln verfügt über alle notwendigen Einrichtungen die eine Kleinstadt bieten sollte, von der Ärzteversorgung über Apotheken, Schulen, Supermärkte und Einzelhandel bis hin zu einer ausgewogenen Industrieansiedlung und dem Mittelstand an Gewerbetreibenden. Das Freizeitangebot steht nicht zurück und reicht vom Fahrrad fahren an der Weser entlang, über das rudern auf der Weser oder Camping am Doktorsee oder dem Kinobesuch mit der Familie.

Property ID: 24216027 - 31737 Rinteln

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Hussein Safwan

Lange Straße 4 Schaumburg
E-Mail: schaumburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com