

Exposé

Mehrfamilienhaus in Rinteln

Provisionsfrei: Kernsaniertes Wohn- und Geschäftshaus in zentraler Lage von Rinteln



Objekt-Nr. OM-321040

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **365.000 €**

31737 Rinteln
Niedersachsen
Deutschland

Grundstücksfläche	200,00 m ²	Energieträger	Gas
Etagen	2	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	11,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	400,00 m ²	Heizung	Etagenheizung
Nutzfläche	500,00 m ²		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein kernsaniertes Wohn- und Geschäftshaus, das durch seine hervorragende Lage in der Innenstadt von Rinteln und seine attraktive Kombination aus Wohn- und Gewerbeflächen überzeugt. Das Objekt wurde stetig modernisiert und bietet sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer ein rentables und vielseitiges Nutzungspotenzial.

Es liegen umfassende Unterlagen wie Architektenpläne, Baukosten, Anträge, Zeichnungen etc. Einsicht bereit.

Objektdetails:

- 2 flexibel nutzbare Geschäftsräume im Erdgeschoss, die separat oder zusammen vermietet werden können.

- Eine großzügige Wohnung im 1. Obergeschoss (ca. 150 m²), barrierefreier Fahrstuhl durch einen separaten Aufzug, der direkt in die Wohnung führt.

- Eine Wohnung im Obergeschoss rechts (ca. 75 m²) mit der Option, das Dachgeschoss weiter auszubauen.

- Eine Studio-Wohnung (ca. 42 m²).

***Die Immobilie ist vermietet, wobei aktuell Mieteinnahmen von ca. 2.800 € pro Monat erzielt werden. Diese Einnahmen liegen unter dem Marktpotenzial, da ein Teil der Flächen familienintern zu günstigeren Konditionen vermietet wurde. Laut aktuellem Mietspiegel sind Einnahmen von ca. 3.500 € monatlich realistisch.

Modernisierungsmaßnahmen und Zustand:

Das Gebäude wurde immer wieder renoviert, wodurch sich ein gepflegter Gesamtzustand ergibt: Fassadenerneuerung: Teile der Fassade wurden 2024 und 2017 modernisiert. Das gesamte Haus wurde kernsaniert in den 80/90zigern.

Details zu den Geschäftsräumen (Erdgeschoss):

Geschäftsraum EG1 (rechts):

- Offene Räume, dazu eine offene Empore
- Großzügige Schaufensterfront, die viel Tageslicht und optimale Sichtbarkeit bietet.
- Separater Küchenraum und Toilettenraum.
- Gasheizung: 2018 erneuert.
- Status: Freiwerdend wegen Umzug.

Geschäftsraum EG2 (links):

- Zwei Etagen (Empore) mit vielseitiger Nutzungsmöglichkeit.
- Lange Schaufensterfront, ideal für Verkaufs- oder Präsentationsflächen.
- Separater Küchenraum und Toilettenraum.
- Gasheizung: ca. 2018 erneuert.

- Status: Freiwerdend wegen Umzug.

Die Geschäftsräume bieten durch ihre flexible Gestaltung und die zentrale Lage ideale Voraussetzungen für Einzelhandel, Büros oder Dienstleistungsbetriebe.

Details zu den Wohnungen:

Wohnung OG1 (1. Obergeschoss, ca. 150 m²):

- Zugänge: Über das Treppenhaus oder den privaten Fahrstuhl, der direkt in die Wohnung führt (derzeit stillgelegt wegen Nichtnutzung).
- 6 Räume, darunter eine großzügige Wohnküche und ein offener Wohnbereich.
- 3 Bad/WC-Räume
- Ausstattung: Gasheizung erneuert, 2016.
- Status: Freiwerdend wegen Umzug

Wohnung 2 (DG 1 rechts, ca. 75 m²):

- Raumaufteilung:
- Zwei großzügige Zimmer und eine geräumige Wohnküche.
- Modernisiertes Badezimmer/WC.
- Besonderheit: Zugang zum Dachgeschoss, das mit überschaubarem Aufwand ausgebaut werden kann.
- Ausstattung: Teilweise erneuerte Fenster, Gasheizung ca.2015.

Studio-Wohnung Studio DG Studio (Obergeschoss rechts, ca. 42 m²):

- Raumaufteilung:
- Ein kombinierter Wohn-, Schlaf- und Küchenbereich.
- Separates Duschzimmer, vollständig renoviert im Jahr 2024.
- Ausstattung: Gasheizung, 2024 überholt.

Bitte senden Sie uns Ihre vollständige Adresse sowie Ihre Telefonnummer, damit wir Sie kontaktieren und einen Besichtigungstermin mit Ihnen vereinbaren können.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

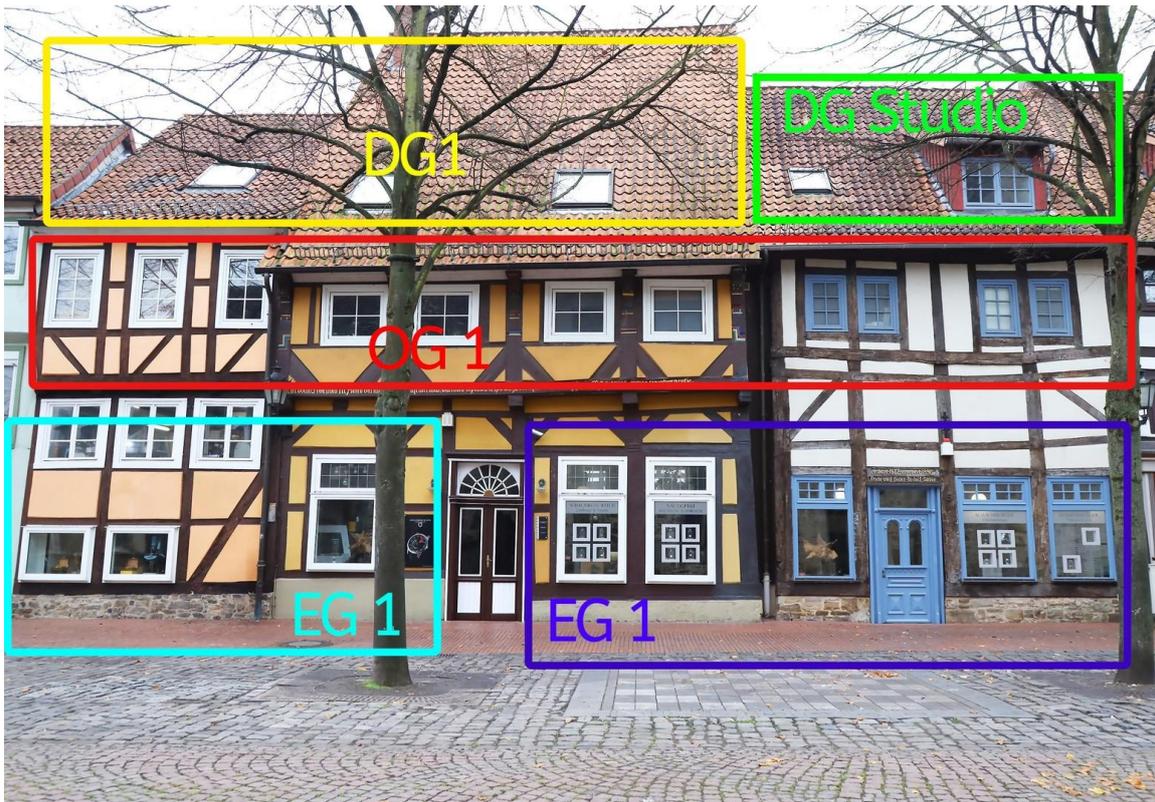
Fahrstuhl, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Frontansicht



Frontansicht

Exposé - Galerie



Frontansicht



Rückseite

Exposé - Galerie



Eingang zum Fahrstuhl



Rückseite

Exposé - Galerie



Erdgeschoss 1



Erdgeschoss 1

Exposé - Galerie



Erdgeschoss 1



Erdgeschoss 1

Exposé - Galerie



Erdgeschoss 1



Erdgeschoss 1

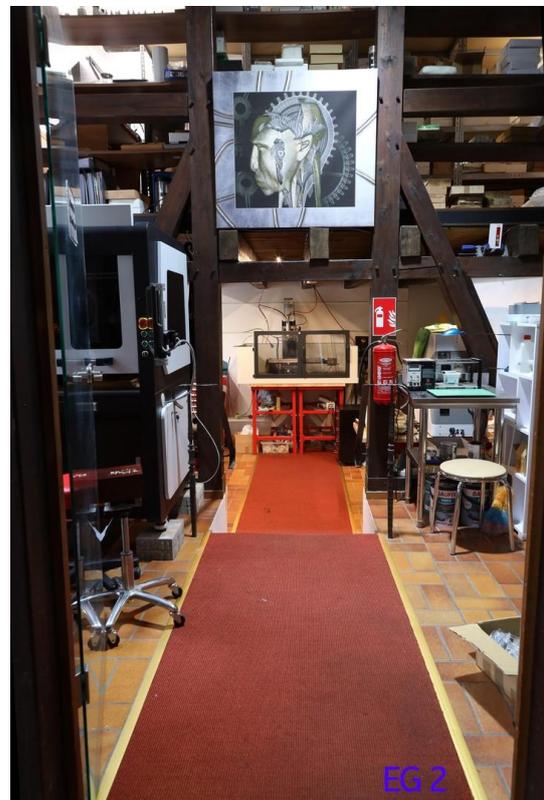
Exposé - Galerie



Erdgeschoss 1



Erdgeschoss 1



Erdgeschoss 2

Exposé - Galerie



EG 2 Zugang zum Lager und WC Raum links

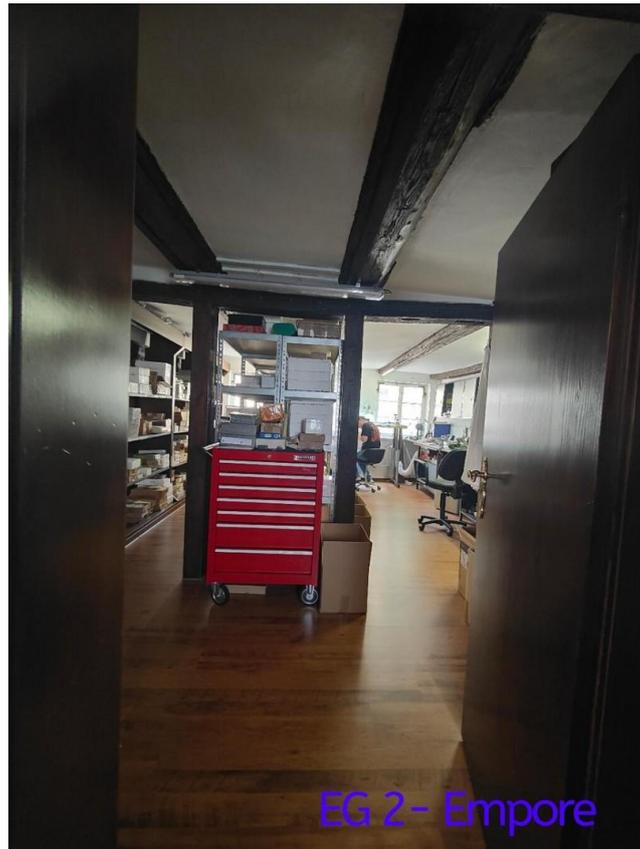
Erdgeschoss 2



EG 2 Sicht auf die Empore

Erdgeschoss 2

Exposé - Galerie

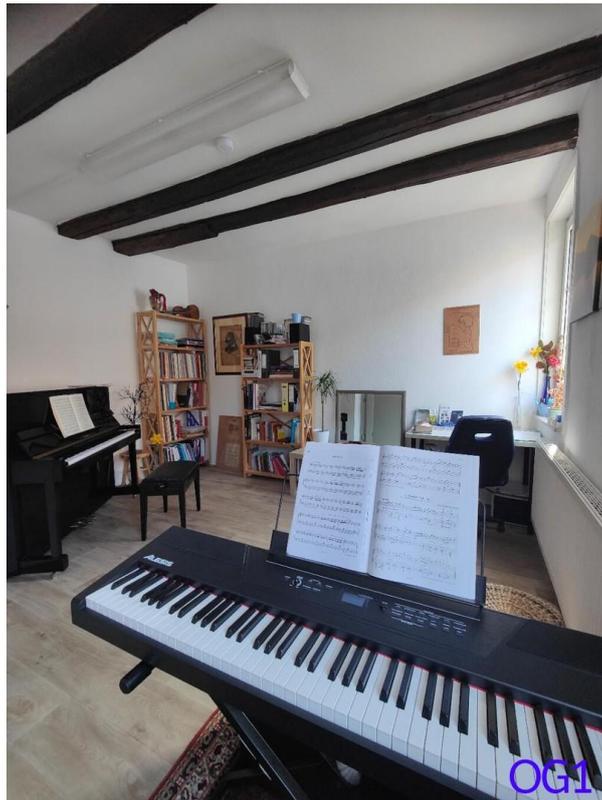


Erdgeschoss 2 Empore



Obergeschoss 1

Exposé - Galerie



Obergeschoss 1



Obergeschoss 1

Exposé - Galerie



OG 1 Flur

Obergeschoss 1



OG1 Flur mit Sicht auf weitere Räume

OG 1 Fahrstuhlzugang

Exposé - Galerie

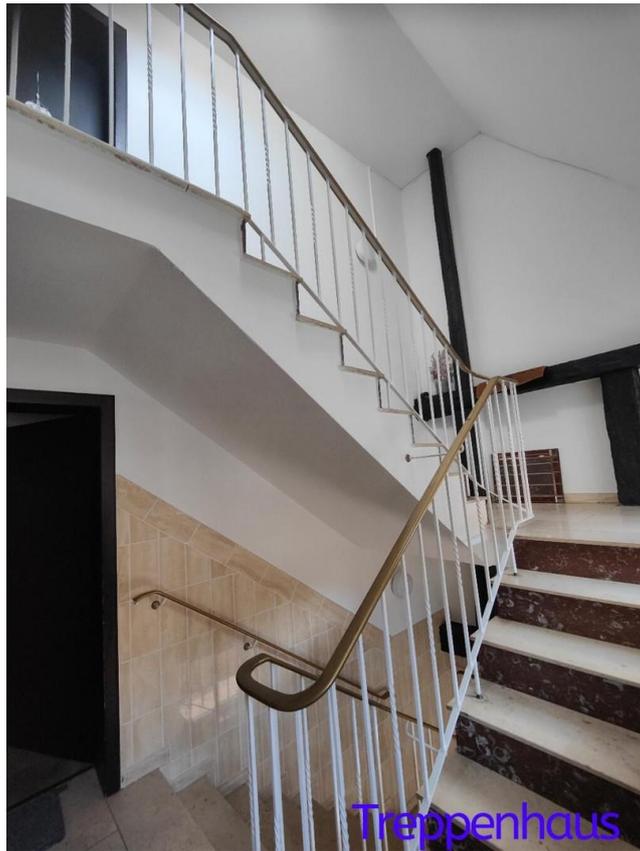


Treppenhaus



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Dachgeschoss 1

Exposé - Galerie



Dachgeschoss 1



Dachgeschoss 1



Dachgeschoss 1

Exposé - Galerie

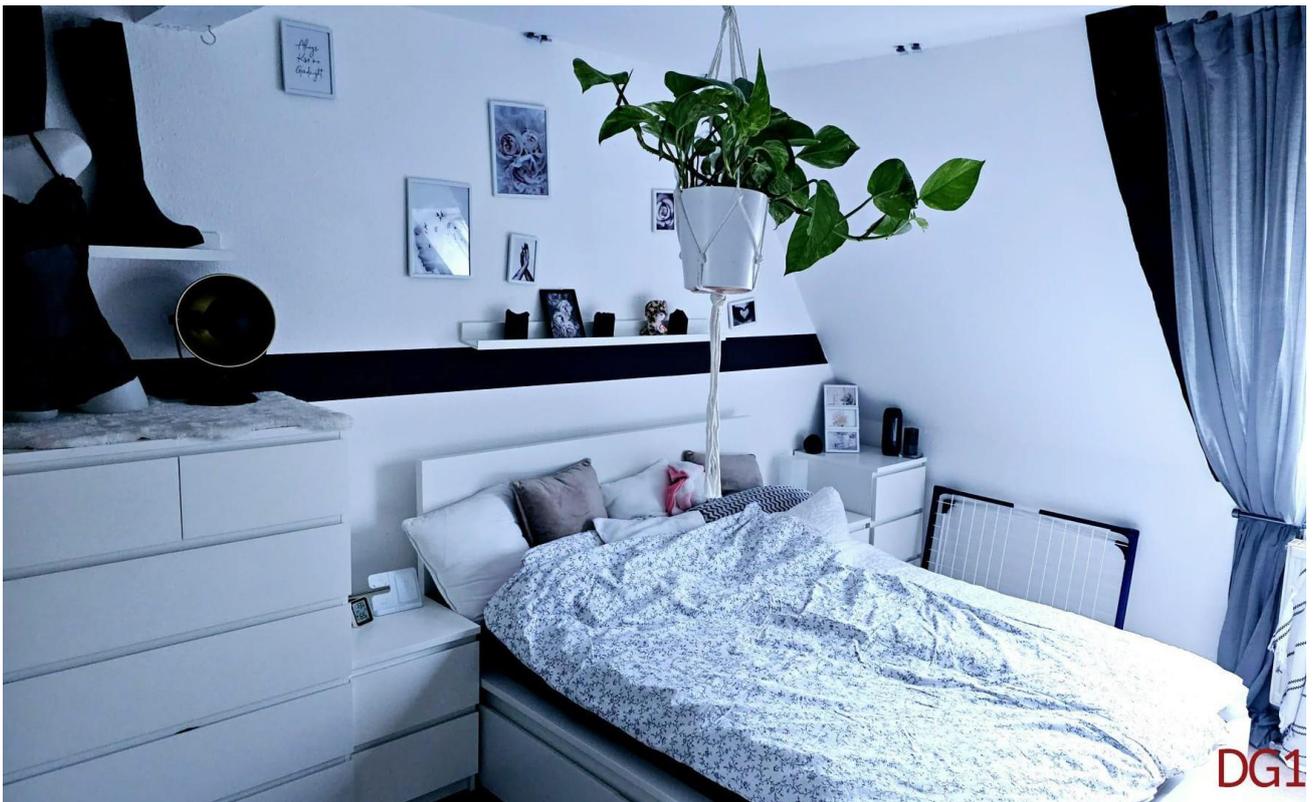


Dachgeschoss 1



Dachgeschoss 1

Exposé - Galerie

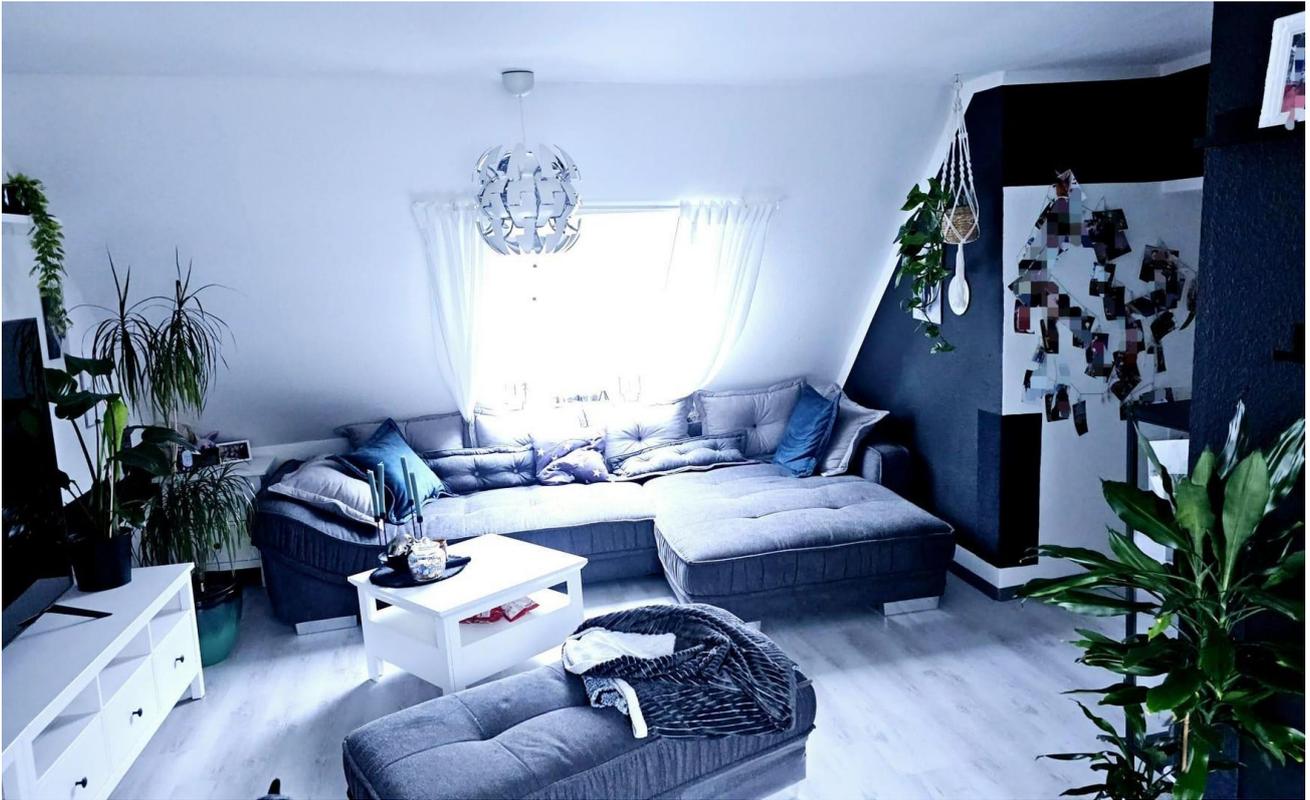


Dachgeschoss 1

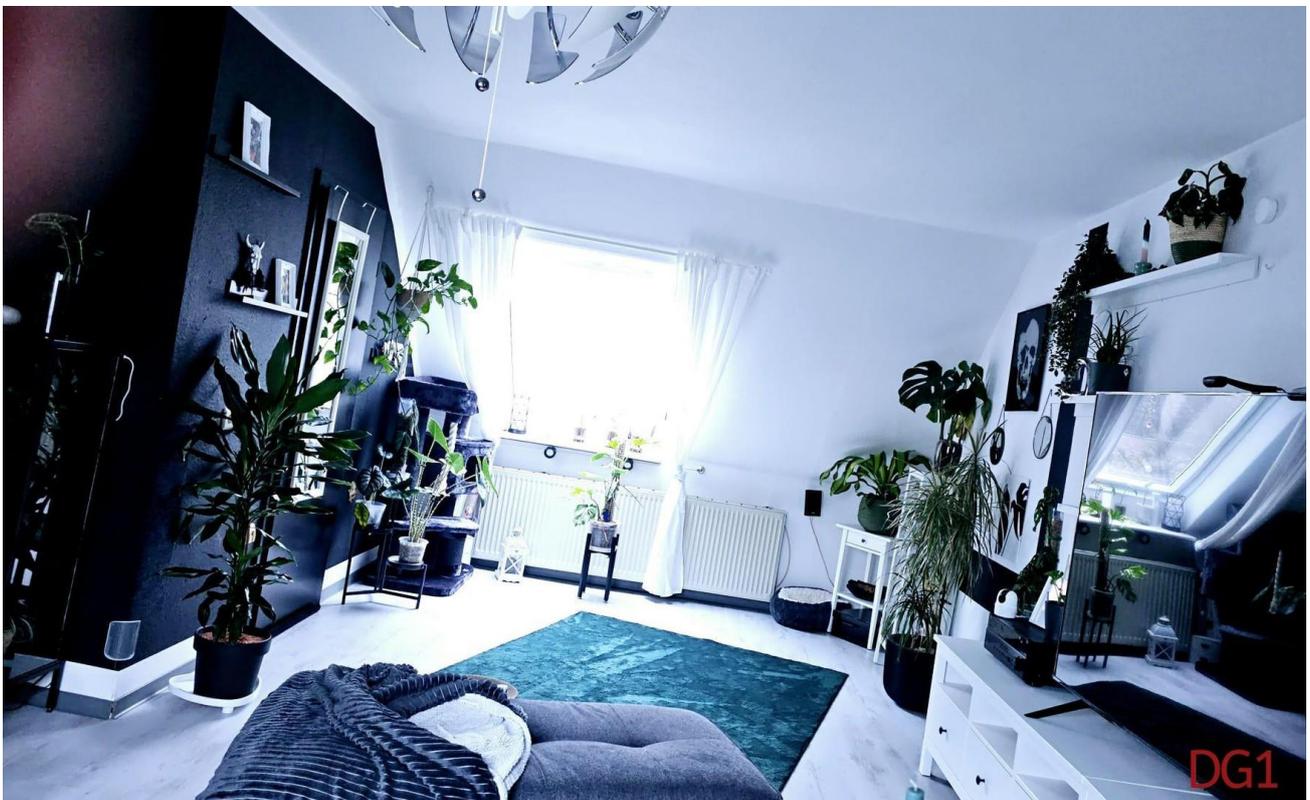


Dachgeschoss 1

Exposé - Galerie



Dachgeschoss 1



Exposé - Galerie



Dachgeschoss 1

Exposé - Grundrisse

