

Exposé

Zweifamilienhaus in Rheine

Modernisiertes Zweifamilienhaus mit Fußbodenheizung u. Wärmepumpe



Objekt-Nr. **OM-327297**

Zweifamilienhaus

Verkauf: **565.000 €**

Ansprechpartner:
Herr Wiegers

48432 Rheine
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1996	Zustand	modernisiert
Grundstücksfläche	404,00 m ²	Schlafzimmer	4
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	6,00	Garagen	1
Wohnfläche	164,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die hier vorgestellte Immobilie liegt zentral und ruhig im Ortsteil Rheine-Mesum. Es handelt sich um ein vollunterkellertes Zweifamilienhaus. Außen um den Keller herum liegt eine Drainage. Im Obergeschoss befindet sich eine vermietete Einliegerwohnung mit ca. 76 qm Wohnfläche (3ZKB+GästeWC) mit Balkon. Die Mieter sind ein ruhiges, älteres Ehepaar. Zur vermieteten Wohnung gehört ein Außenstellplatz auf dem Grundstück und ein Kellerraum. Die monatliche Einnahme aus der Vermietung der Einliegerwohnung beträgt 532 Euro Kaltmiete. Hinzu kommen 30 Euro Stellplatzmiete. Die Kaltmiete bietet laut aktuellem Mietspiegel der Stadt Rheine Steigerungspotenzial. Falls eine Neuvermietung zu neuen Konditionen oder eine Selbstnutzung gewünscht ist, ist eine vereinfachte Kündigung nach § 573a BGB möglich. Die Wohnung im Erdgeschoss mit ca. 88 qm Wohnfläche (3ZKB+GästeWC), die Garage und der Garten werden selbst genutzt und können nach dem Erwerb nach Absprache zeitnah selbst bezogen werden.

Aufgrund der klugen Aufteilung dieses Zweifamilienhauses sind verschiedene Nutzungen möglich: die vollständige Vermietung beider Wohneinheiten, die teilweise Vermietung und Selbstnutzung oder die vollständige Selbstnutzung.

Es wurden in den letzten Jahren umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen umgesetzt. Dazu gehören die Renovierung der Wohnung im Erdgeschoss (Klick-Vinyl Fußboden in beiden Schlafzimmern legen, Tapezieren, Türrahmen lackieren) im Herbst 2022, die vollständige Modernisierung des Badezimmers im EG und Austausch von Toilette und Waschbecken im Gäste-WC im EG im Herbst 2022, die vollständige Modernisierung des Badezimmers im OG und Austausch von Toilette und Waschbecken im Gäste-WC im OG im Sommer 2023, der Austausch der Ölheizung gegen eine Luft-Wasser-Wärmepumpe von Bosch im Oktober 2023. Es besteht somit kein Modernisierungstau und in die renovierte Erdgeschosswohnung kann ohne weiteren Arbeitsaufwand eingezogen werden.

Im Rahmen des Einbaus der Wärmepumpe wurden in beiden Wohnungen in jedem Raum Funkthermostate zur Steuerung der Fußbodenheizung eingebaut. Durch den Einbau der Wärmepumpe entstehen nur geringe Heizkosten. Der Stromverbrauch zur Wärmeerzeugung inkl. Warmwasserbereitung im ersten Betriebsjahr (Oktober 2023 bis Oktober 2024) betrug nur ca. 4.300 kWh bzw. ca. 1.080 Euro. Das sind ca. 90 Euro im Monat für das gesamte Haus.

Zusammen mit dem Haus wird die Einbauküche im Erdgeschoss verkauft. Ebenfalls zum Gesamtpaket gehört die PV-Anlage mit 9 kWp aus dem Jahr 2010. Durch die Volleinspeisung entstehen monatlich ca. 350 Euro zusätzliche Nettoeinnahmen. Außerdem wird die Ausstattung des Fitnesskellers (Maxxus Multipresse 8.1, Gewichte und Griffe, Fitnessstudio-Bodenbelag) mitverkauft.

Das Haus verfügt über einen gemeinsam genutzten Waschkeller mit Anschlüssen für zwei Waschmaschinen. Beide Wohnungen sind je mit einem Glasfaseranschluss ausgestattet. Es sind separate Zähler jeweils für die Wohnungen im EG und OG vorhanden für:

- Warmwasser
- Kaltwasser
- Wärmemenge Fußbodenheizung
- Strom (und zusätzlich je ein Zähler für Wärmepumpe und PV-Anlage)

Ausstattung

Ausstattung:

Wohnfläche insgesamt ca. 164 m²

Wohnfläche Wohnung im Erdgeschoss ca. 88 m² (3 ZKB u. Gäste-WC)

Wohnfläche Wohnung im Obergeschoss ca. 76 m² (3 ZKB u. Gäste-WC)

Vollständig Unterkellert

Massive Bauweise, zweischaliges Mauerwerk aus Kalksandstein und rotem Klinker

Fußbodenheizung im gesamten Haus

Bauantrag in 1995, Fertigstellung in 1996

Grundstücksgröße ca. 404 m²

Separater Glasfaseranschluss je Wohnung

Weitere Angaben:

Garage ca. 9m x 4,5 m mit Außenkellertreppe

Separater Stellplatz für Einliegerwohnung

Verfügbar ab: nach Absprache

Verkauf ohne Makler, daher Provisionsfrei

Einnahmen:

Monatliche Miete Wohnung OG: Kalt 532 € zzgl. 30 € Stellplatz

Monatliche Einspeisevergütung PV-Anlage: ca. 350 €

Energie:

Errechneter Endenergiebedarf laut individuellem Sanierungsfahrplan (iSFP) nach Einbau der Wärmepumpe ca. 5.600 kWh/a bzw. 30,7 kWh/(m²a).

Tatsächlicher Energieverbrauch im ersten Betriebsjahr (Okt. 23 bis Okt. 24) ca. 4.300 kWh (ca. 1.080 Euro Stromkosten).

Es existiert ein Energieverbrauchsausweis aus 2021, der noch bis zum 22.11.2031 gültig ist. Er wurde noch mit Verbrauchsdaten der alten Ölheizung erstellt: 142,1 kWh/(m²a).

Ein neuer Energieverbrauchsausweis kann nach 3 Betriebsjahren der neuen Wärmepumpe erstellt werden und wird den nun sehr niedrigen Energieverbrauch widerspiegeln.

Der noch gültige (alte) Energieausweis wird bei Besichtigung vorgezeigt.

Alle Angaben ohne Gewähr.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Hausfront 2



Hauseingang

Exposé - Galerie



Bad EG 1



Bad EG 2

Exposé - Galerie



Bad EG 3



Gäste-WC EG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG 1



Wohnzimmer EG 2

Exposé - Galerie



Schlafzimmer EG 1



Schlafzimmer EG 2

Exposé - Galerie



Gästezimmer EG



Küche EG

Exposé - Galerie



Flur EG 1



Flur EG 2



Bad OG 1

Exposé - Galerie



Bad OG 2



Gäste-WC OG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer OG



Küche OG

Exposé - Galerie



Balkon OG



Garten 1

Exposé - Galerie



Garten 2

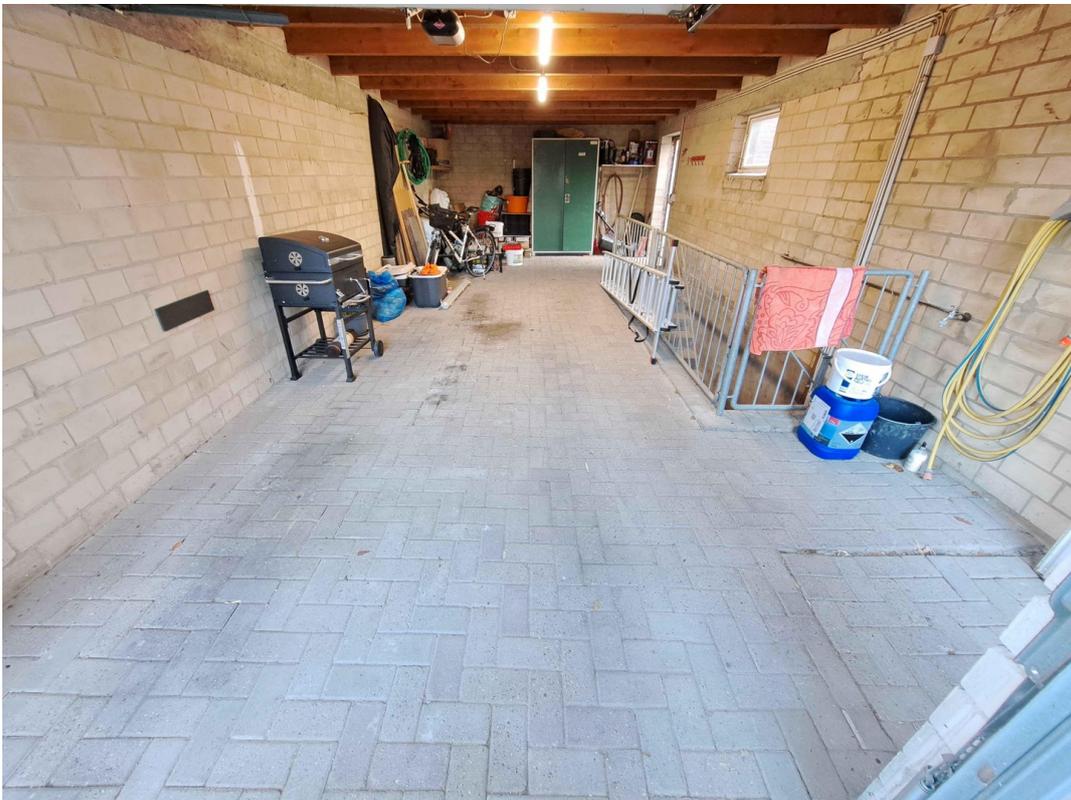


Terrasse 1

Exposé - Galerie



Terrasse 2

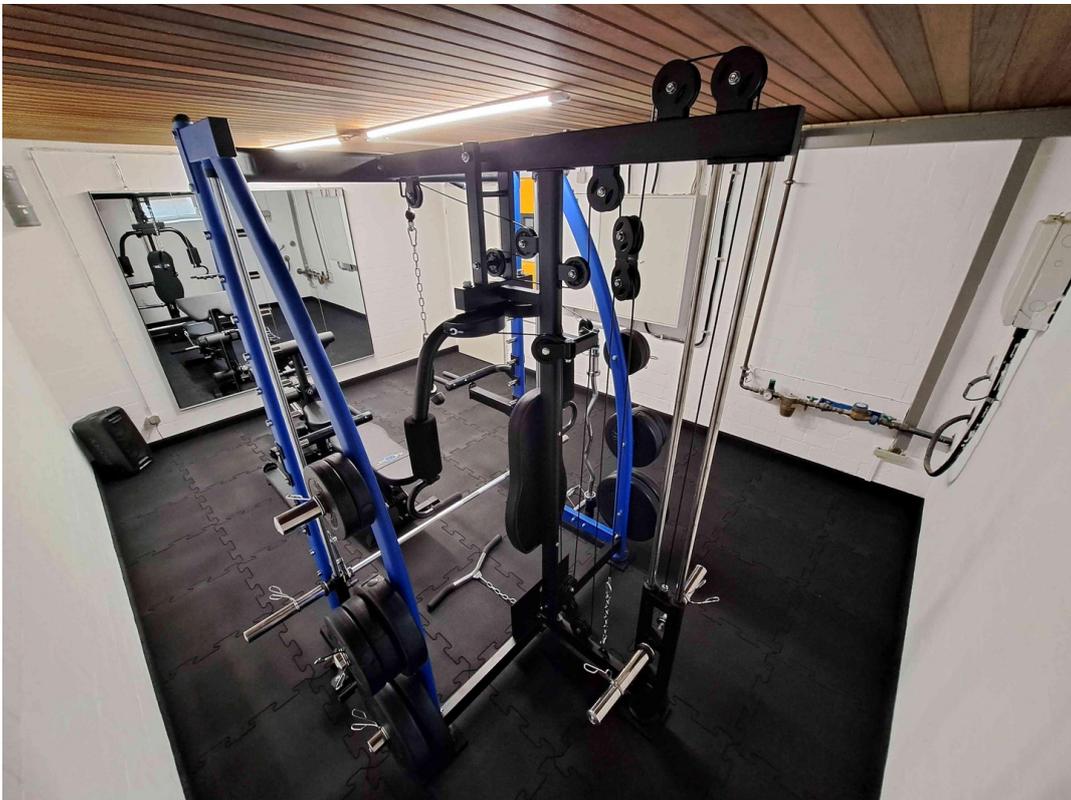


Garage

Exposé - Galerie



Fitnesskeller 1



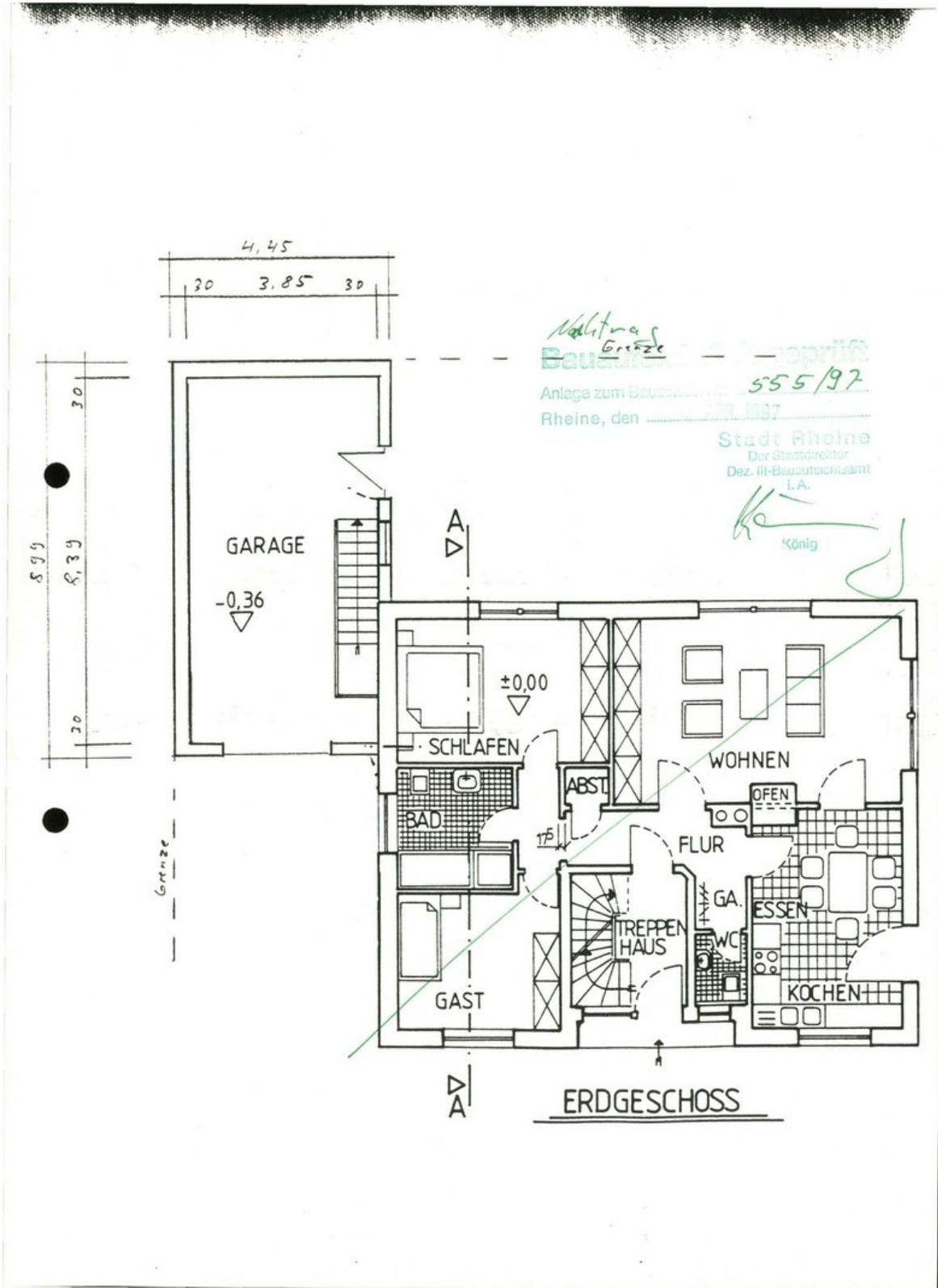
Fitnesskeller 2

Exposé - Galerie



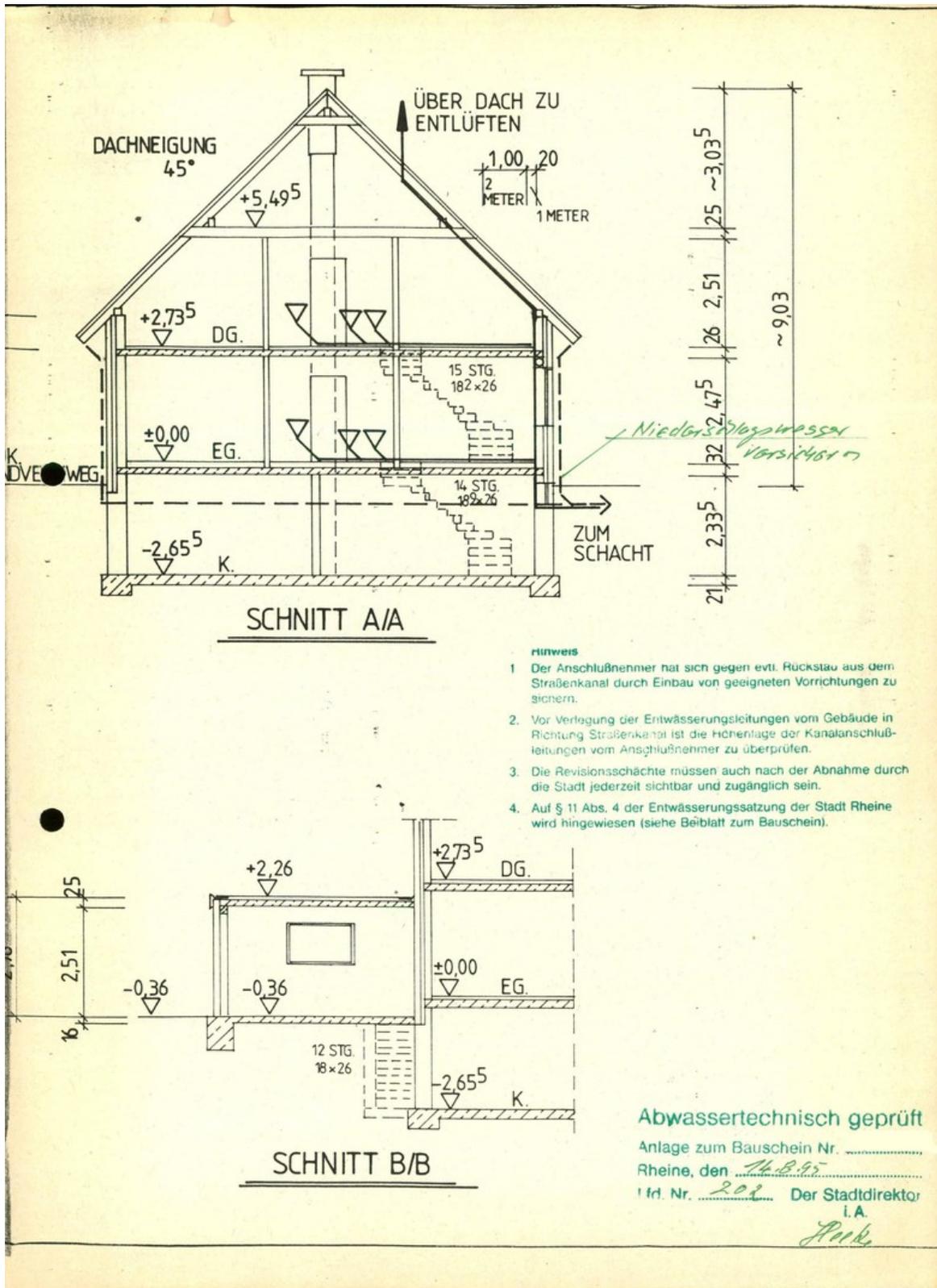
Waschkeller

Exposé - Grundrisse



Grundriss EG

Exposé - Grundrisse



Schnitt

Exposé - Grundrisse

1

Rheine, den 07.07.1995

Berechnung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung
und Garage

Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung des Neubaus

1. Wohnfläche:

=====

1.1 Erdgeschoß:

Wohnen:	4,13	x	6,255	=		25,83	qm	
Kochen / Essen:	4,885	x	3,19	=		15,58	qm	
Wc:	1,205	x	1,635	=		1,97	qm	
Gast:	3,69	x	3,01	=	11,11			
	+ 0,50	x	0,94	=	0,47			
	-----						11,58	qm
Bad:	2,69	x	2,635	=		7,09	qm	
Schlafen:	4,76	x	3,26	=		15,52	qm	
Abst.:	0,955	x	0,755	=		0,72	qm	
Flur / Ga.:	2,19	x	0,94	=	2,06			
	+ 4,02	x	1,135	=	4,56			
	+ 1,50	x	1,205	=	1,81			
	-----						8,43	qm
Treppenhaus:	1,26	x	3,01	=		3,79	qm	

Summe:						90,51	qm	
- 3 % für Putz						- 2,72	qm	

Wohnfläche Erdgeschoß						87,79	qm	

Wohnflächenberechnung 1

Exposé - Grundrisse

2

1.2 Dachgeschoss

Wohnen:					
-		4,19	x	6,315	= 26,46
-		6,315	x	0,20	= 1,26
-	1/2 x	6,315	x	1,00	= 3,16
					22,04 qm

Kochen / Essen:					
-		3,19	x	4,885	= 15,58
-		3,19	x	0,20	= 0,64
-	1/2 x	3,19	x	1,00	= 1,60
					13,34 qm

Wc:					
-		1,635	x	1,205	= 1,97
-		1,205	x	0,20	= 0,24
-	1/2 x	1,205	x	1,00	= 0,60
					1,13 qm

Gast:					
		3,69	x	3,01	= 11,11
+		0,50	x	0,94	= 0,47
-		3,69	x	0,20	= 0,74
-	1/2 x	3,69	x	1,00	= 1,85
					8,99 qm

Bad:					
		2,69	x	2,635	=
					7,09 qm
Schlafen:					
-		4,76	x	3,26	= 15,52
-		4,76	x	0,20	= 0,95
-	1/2 x	4,76	x	1,00	= 2,38
					12,19 qm

Abst.:					
		0,955	x	0,815	=
					0,78 qm
Flur / Ga.:					
		2,19	x	0,94	= 2,06
+		4,08	x	1,135	= 4,63
+		1,50	x	1,205	= 1,81
					8,50 qm

Treppenhaus:					
-		2,51	x	3,51	= 8,81
-		2,51	x	0,20	= 0,50
-	1/2 x	2,51	x	1,00	= 1,26
-		0,90	x	2,10	= 1,89
-		0,90	x	0,40	= 0,36
-	1/2 x	0,90	x	0,90	= 0,41
					4,39 qm

Summe:					78,45 qm
- 3 % für Putz					- 2,35 qm

Wohnfläche Dachgeschoß:					76,10 qm

Wohnflächenberechnung 2

Exposé - Grundrisse

3

Wohnfläche gesamt:

Erdgeschoss:	87,79 qm	
Dachgeschoss:	+ 76,10 qm	163,89 qm

2. Umbauter Raum:

=====

Kellergeschoß:

$$11,92 \times 9,92 = 118,25$$

$$\text{Kellergeschoß Gesamt: } 118,25 \times 2,865 = 338,78 \text{ cbm} \quad \checkmark$$

Erdgeschoß:

$$11,99 \times 9,99 = 119,78 \times 2,735 = 327,60 \text{ cbm} \quad \checkmark$$

$$- \quad 3,51 \times 0,50 = 1,76 \times 2,135 = 3,75 \text{ cbm} \quad \checkmark$$

$$\text{Erdgeschoß Gesamt: } 323,85 \text{ cbm} \quad \checkmark$$

Dachgeschoß:

$$+ \quad 1/2 \times 11,99 \times 9,99 \times 0,80 = 95,82 \text{ cbm}$$

$$+ \quad 1/2 \times 11,99 \times 9,99 \times 4,995 = 299,15 \text{ cbm}$$

$$\text{Dachgeschoss Gesamt: } 394,97 \text{ cbm} \quad \checkmark$$

Umbauter Raum:

$$338,78 \text{ cbm} + 323,85 \text{ cbm} + 394,97 \text{ cbm} = 1.057,60 \text{ cbm} \quad \checkmark$$

Umbauter Raum Garage:

$$4,80 \times 7,99 \times 2,92 = 111,99 \text{ cbm}$$

$$- \quad 4,24 \times 0,30 \times 2,92 = 3,71 \text{ cbm}$$

$$\text{Garage Gesamt: } 108,28 \text{ cbm}$$

Wohnflächenberechnung 3

Exposé - Grundrisse

4

4. Überbaute Fläche

=====

	11,99	x	9,99	=	119,78 qm

Grundfläche:					119,78 qm
Garage:	4,50	x	7,99	=	35,96 qm
	+	3,75	x	0,30	= 1,13 qm

Grundfläche:					37,09 qm

Grundfläche Gesamt:					156,87 qm

5. Grundflächenzahl (GRZ):

=====

$$119,78 \text{ qm} / 403 \text{ qm} = 0,30$$

$$156,87 \text{ qm} / 403 \text{ qm} = 0,39$$

6. Geschößflächenzahl (GFZ):

=====

$$119,78 \text{ qm} / 403 \text{ qm} = 0,30$$

Rheine, den 07.07.1995

Wohnflächenberechnung 4

