

Rheine / Bentlage – Rheine

# Von Grün umgeben- modernisiertes EFH mit Nebengebäude in Rheine Bentlage

Property ID: 24150013



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PURCHASE PRICE: 365.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 154 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 961 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24150013 - 48432 Rheine / Bentlage – Rheine

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

Property ID: 24150013 - 48432 Rheine / Bentlage – Rheine

## At a glance

Property ID	24150013
Living Space	ca. 154 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Available from	According to the arrangement
Rooms	5
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1955
Type of parking	3 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	365.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2023
Condition of property	Renovated
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 0 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 24150013 - 48432 Rheine / Bentlage – Rheine

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	252.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	23.03.2034	Energy efficiency class	H
Power Source	Oil		

Property ID: 24150013 - 48432 Rheine / Bentlage – Rheine

## The property





Property ID: 24150013 - 48432 Rheine / Bentlage – Rheine

## The property





Property ID: 24150013 - 48432 Rheine / Bentlage – Rheine

## The property



Property ID: 24150013 - 48432 Rheine / Bentlage – Rheine

## The property



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

[www.home.von-poll.com](http://www.home.von-poll.com)





Property ID: 24150013 - 48432 Rheine / Bentlage – Rheine

## The property



Property ID: 24150013 - 48432 Rheine / Bentlage – Rheine

## The property



Property ID: 24150013 - 48432 Rheine / Bentlage – Rheine

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
+49 (0) 5971 - 79 3710  
Wir freuen uns von Ihnen zu hören.

[www.von-poll.com/rheine](http://www.von-poll.com/rheine)



Property ID: 24150013 - 48432 Rheine / Bentlage – Rheine

## A first impression

Wir freuen uns Ihnen ein recht seltenes Immobilienangebot vorzustellen. Dieses Einfamilienhaus aus dem Ursprungsbaujahr 1955 ist seither immer wieder in Stand gesetzt worden und bietet mit der besonderen Aufteilung der Wohnfläche von etwa 154 m<sup>2</sup> verschiedene Nutzungsmöglichkeiten. Aufgrund des 964 m<sup>2</sup> großen Grundstückes mit Pachtmöglichkeit weiterer 500 m<sup>2</sup> hat man hier das Gefühl von Alleinlage, erreicht dennoch alle wichtigen Standorte der Nahversorgung innerhalb weniger Autominuten. Die Nähe zum Wald und dem Bentlager Zoo wird Sie begeistern. Der Eingangsbereich ist hell und einladend gestaltet. Hier erkennt man bereits die Abstufungen in den Anbau, wo sich aktuell die Küche und ein Schlafraum mit Bad en suite befinden. Der Anschluss für Waschmaschine und Trockner ist hier ebenfalls vorhanden. Diesen Teil des Hauses erreicht man auch durch den Nebeneingang. Laufen Sie den Flurbereich am Haupteingang weiter, gelangen Sie in den komfortablen Wohn- und Essbereich. Ein Fenster, eine große Schiebetür mit Zugang zu dem Wintergarten sowie ein Glastürelement zum Flurbereich sorgen für viel Tageslicht. Der hochwertig angebaute Wintergarten besticht als eines der vielen Örtchen um den Alltagsstress zu entkommen. Der freie Ausblick ins Grüne lädt zum Verweilen ein und bietet sogar genügend Stellfläche für einen Whirlpool. Im Erdgeschoss befinden sich darüber hinaus ein großes Schlafzimmer sowie das modernisierte Bad mit Dusche. In der oberen Etage stehen zwei weitere Schlafräume zur Verfügung. Im Teilkeller ist die Heizungsanlage untergebracht und drei Räume ergänzen den Grundriss des Gebäudes. Auch der Außenbereich mit den Nebengebäuden erweckt auf Anhieb einen tollen Eindruck und macht neugierig. Die vorhandene Scheune lässt sich mit wenig Aufwand für besondere Anlässe oder Hobbies umgestalten. Der gepflasterte Bereich im Innenhof bietet mehrere Freisitzoptionen. Ob geschützt unter dem Dach vom Anbau oder in der prallen Sonne auf der Terrasse angrenzend zum Wintergarten, suchen Sie sich Ihren Lieblingsplatz aus. Auf der Grünfläche können Ihre Kinder ungestört spielen. Überzeugen Sie sich bei der nächsten Besichtigung selbst von der Einzigartigkeit und dem außergewöhnlichem Charme dieser Immobilie. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Wir freuen uns auf Ihren Kontakt.

Property ID: 24150013 - 48432 Rheine / Bentlage – Rheine

## Details of amenities

### Gebäudeausstattung:

- massives Mauerwerk mit Klinkerfassde
- Satteldachkonstruktion mit Betondachsteinen
- doppel- und dreifach Verglasung aus Kunststoff
- Balkendecken aus Beton
- Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech

### Innenausstattung:

- interessante Grundrissgestaltung mit splitlevel im Küchenbereich
- massive Holztüren und Glastürelemente
- Bodenbeläge: Laminat, Fliesen und Vinylparkett
- hochwertige Steintreppe mit Stahlgeländer
- neuwertiger Wintergarten
- zwei moderne Bäder
- Teilkeller

### Technik:

- Ölheizung aus 2005
- Zentralheizung
- Fußbodenheizung im Badezimmer
- Hebeanlage
- Grundwasserpumpe

### Stellplätze:

- zwei Stellplätze neben dem Hauseingangsbereich
- weitere Stellplätze im Innenhof

### Garten:

- viel Grünfläche aufgrund möglicher Pachtfläche von ca. 500 m<sup>2</sup>
- gepflasterte Bereiche im Innenhof
- mehrere Freisitzbereiche

### Nebengebäude:

- Scheune ca. 17 m<sup>2</sup> und 47 m<sup>2</sup>
- Geräteraum

Property ID: 24150013 - 48432 Rheine / Bentlage – Rheine

## All about the location

Die Immobilie befindet sich in Rheine Bentlage, einem Stadtteil im Südosten der Stadt. Die Lage ist geprägt von einer malerischen Landschaft mit vielen Grünflächen und Wäldern. Der Bereich ist insofern bei Naturliebhabern und Erholungssuchenden sehr beliebt. Die Verkehrsanbindungen sind ideal ausgebaut. Die Autobahn A30 verläuft in unmittelbarer Nähe des Stadtteils, was eine schnelle Anbindung an die umliegenden Städte wie Münster und Osnabrück ermöglicht. Auch die Bundesstraßen B70 und B481 sind gut erreichbar, mehrere Buslinien verkehren regelmäßig in das Stadtzentrum von Rheine sowie an die umliegenden Ortschaften. In Bentlage gibt es außerdem zahlreiche Fahrrad- und Gehwege, so dass Sie die Umgebung bequem mit dem Rad oder zu Fuß erkunden können. Alle Besorgungen für den täglichen Bedarf können innerhalb weniger Autominuten erledigt werden. Grundschulen und andere Bildungseinrichtungen sind etwa 10-15 Fahrtzeit entfernt. Die Stadt Rheine beheimatet etwa 80.000 Einwohner und gehört zu den wohnlichsten und größten Städten im gesamten Münsterland. Ob Spaziergänge an der Ems entlang, das zahlreiche Sport- und Freizeitangebot, die gut besuchten Events wie z. B. der Rheiner Kirmes oder die bestechend hohe Vielfalt an Einkaufsmöglichkeiten. Es lohnt sich in Rheine seinen Lebensmittelpunkt festzusetzen. Die extrem gute Verkehrsanbindung sowohl im Schienen als auch dem normalen Autoverkehr bilden einen weiteren Grund für einen Ortswechsel in die schöne Emsstadt.



Property ID: 24150013 - 48432 Rheine / Bentlage – Rheine

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 252.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. **GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht

nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 24150013 - 48432 Rheine / Bentlage – Rheine

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Michael Knieper

---

Marktstraße 20 Rheine  
E-Mail: [rheine@von-poll.com](mailto:rheine@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)