

Rheine / Bentlage – Rheine

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

Número da propriedade: 24150013



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

PREÇO DE COMPRA: 365.000 EUR • ÁREA: ca. 154 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 961 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24150013 - 48432 Rheine / Bentlage – Rheine

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24150013 - 48432 Rheine / Bentlage – Rheine

## Numa vista geral

Número da propriedade	24150013
Área	ca. 154 m <sup>2</sup>
Forma do telhado	Telhado de sela
Disponibilidade	consoante marcação de visita
Quartos	5
Quartos	4
Casas de banho	2
Ano de construção	1955
Tipo de estacionamento	3 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem

Preço de compra	365.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2023
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 0 m <sup>2</sup>
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 24150013 - 48432 Rheine / Bentlage – Rheine

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Óleo	Procura final de energia	252.10 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	23.03.2034	Classificação energética	H
Aquecimento	Petróleo		



Número da propriedade: 24150013 - 48432 Rheine / Bentlage – Rheine

## O imóvel



Número da propriedade: 24150013 - 48432 Rheine / Bentlage – Rheine

## O imóvel





Número da propriedade: 24150013 - 48432 Rheine / Bentlage – Rheine

## O imóvel



Número da propriedade: 24150013 - 48432 Rheine / Bentlage – Rheine

## O imóvel



**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)





Número da propriedade: 24150013 - 48432 Rheine / Bentlage – Rheine

## O imóvel



Número da propriedade: 24150013 - 48432 Rheine / Bentlage – Rheine

## O imóvel



Número da propriedade: 24150013 - 48432 Rheine / Bentlage – Rheine

## O imóvel

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)



Número da propriedade: 24150013 - 48432 Rheine / Bentlage – Rheine

## Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 24150013 - 48432 Rheine / Bentlage – Rheine

## Detalhes do equipamento

### 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

Número da propriedade: 24150013 - 48432 Rheine / Bentlage – Rheine

## Tudo sobre a localização

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.



Número da propriedade: 24150013 - 48432 Rheine / Bentlage – Rheine

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 24150013 - 48432 Rheine / Bentlage – Rheine

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)