

Rheine / Bentlage – Rheine

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

????????? ??????????: 24150013



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

???? ??????: 365.000 EUR • ??????????: ca. 154 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 961 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24150013 - 48432 Rheine / Bentlage – Rheine

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24150013 - 48432 Rheine / Bentlage – Rheine

?? ??? ??????

???????? ??????????	24150013	????? ???????	365.000 EUR
????????????	ca. 154 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	????????????????
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????????	5	????? ??????????????	2023
???????????????? ??? ????????????	4	??????????	?????????
????????????	2	????????????????	????????????
????? ?????????????	1955	????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
?????? ?????????????	3 x ????????????? ?????? ??????????????, 2 x ???????	??????	????????, WC ????????????, ??????, ??????, ???????????????? ?????????

???????? ??????????: 24150013 - 48432 Rheine / Bentlage – Rheine

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	???????????????????	BEDARF
?????????????		???????????????	
????? ????????????	?????	????????? ????????	252.10 kWh/m²a
???????????????	23.03.2034	???????????????	
???????????????????		???????????????	H
????????? ???		???????????????????	
????? ????????????	?????	???????????????	

???????? ??????????: 24150013 - 48432 Rheine / Bentlage – Rheine

?? ?????????



???????? ????????: 24150013 - 48432 Rheine / Bentlage – Rheine

?? ????????



???????? ?????????: 24150013 - 48432 Rheine / Bentlage – Rheine

?? ?????????



???????? ?????????: 24150013 - 48432 Rheine / Bentlage – Rheine

?? ?????????

**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)





???????? ??????????: 24150013 - 48432 Rheine / Bentlage – Rheine

?? ?????????



???????? ??????????: 24150013 - 48432 Rheine / Bentlage – Rheine

?? ?????????



???????? ??????????: 24150013 - 48432 Rheine / Bentlage – Rheine

?? ?????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

??????? ???????: 24150013 - 48432 Rheine / Bentlage – Rheine

??? ?????? ???????????

Wir freuen uns Ihnen ein recht seltenes Immobilienangebot vorzustellen. Dieses Einfamilienhaus aus dem Ursprungsbajahr 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 Schlafräum 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 Whirpool. 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.

???????? ??????????: 24150013 - 48432 Rheine / Bentlage – Rheine

????????????????? ??? ??????????

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

??????? ????????: 24150013 - 48432 Rheine / Bentlage – Rheine

??? ??? ??? ???????????

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.

???????? ??????????: 24150013 - 48432 Rheine / Bentlage – Rheine

????? ????????????????

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.



???????? ??????????: 24150013 - 48432 Rheine / Bentlage – Rheine

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

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)