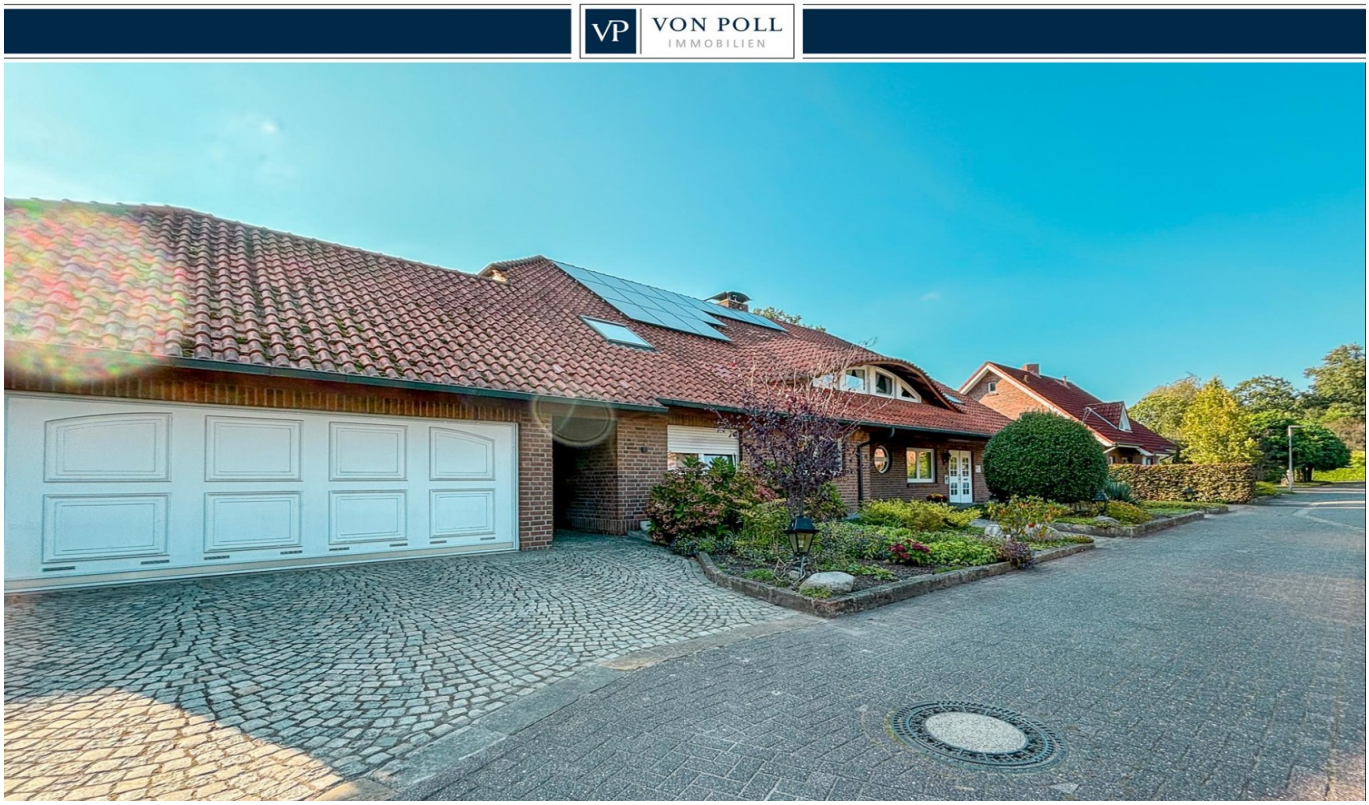
Bad Bentheim

Charmantes Landhaus mit großzügiger Ferienwohnung und weitläufigem Garten

Objektnummer: 24242031



KAUFPREIS: 689.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 260 m² • **ZIMMER:** 11 • **GRUNDSTÜCK:** 1.632 m²

Objektnummer: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

Auf einen Blick

Objektnummer	24242031
Wohnfläche	ca. 260 m²
Zimmer	11
Badezimmer	3
Baujahr	1984
Stellplatz	1 x Carport, 3 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	689.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 129 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	07.08.2034
Befeuerung	Gas

Energieinformationen	VERBRAUCH
Endenergie-verbrauch	153.10 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1984

Objektnummer: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

Die Immobilie

Objektnummer: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

Die Immobilie

Objektnummer: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

Die Immobilie

Objektnummer: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

Die Immobilie

Objektnummer: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

Die Immobilie

Objektnummer: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

Die Immobilie

Objektnummer: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

Die Immobilie

Objektnummer: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

Die Immobilie

Objektnummer: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

Die Immobilie

Objektnummer: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

Die Immobilie

Objektnummer: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

Die Immobilie

Objektnummer: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

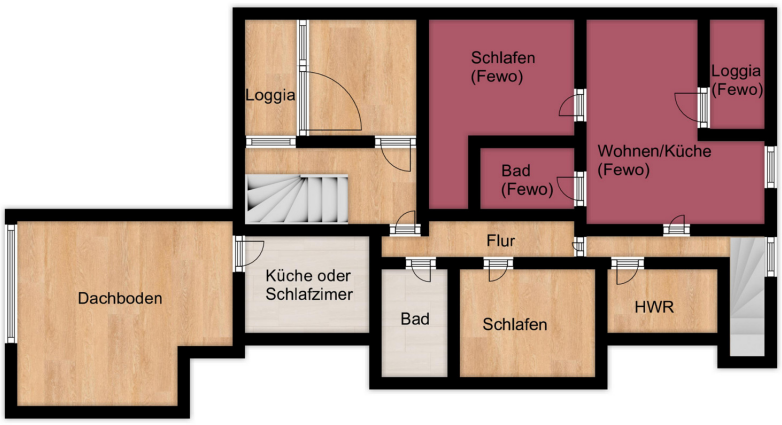
Die Immobilie

Objektnummer: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

Die Immobilie

Objektnummer: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein Einfamilienhaus, das großzügiges Wohnen und Arbeiten in ruhiger und beliebter Lage ermöglicht. Die Immobilie aus dem Jahr 1984 überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und umfangreiche Ausstattung. Mit einer Wohn- und Nutzfläche von ca. 389 m² auf einem ca. 1632 m² großen Grundstück bietet dieses Haus vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Das Haus beherbergt insgesamt 11 Zimmer. Ein besonderes Highlight sind die Ferienwohnung und zwei Ferienzimmer, die zusätzlichen Platz für Gäste oder eine lukrative Vermietungsmöglichkeit bieten. Die Gestaltung als Landhaus verleiht dem Gebäude eine gemütliche Atmosphäre, die sich harmonisch in die ruhige Wohngegend einfügt.

Der großzügige und sehr schön angelegte Garten in Süd-West-Ausrichtung lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Dank der Privatsphäre können Sie hier ungestört die Sonne genießen.

Im Innenbereich erwartet Sie eine hochwertige neue Einbauküche mit offenem Konzept, die sich hervorragend für gemeinsames Kochen und geselliges Beisammensein eignet. Das luxuriöse Badezimmer en-suite im Schlafbereich bietet nicht nur moderne Ausstattung, sondern auch einen direkten Zugang zum Garten. Zusätzlich gibt es mehrere weitere Bäder, die den hohen Wohnkomfort unterstreichen.

Die Immobilie zeichnet sich durch ebenerdiges Wohnen und Schlafen aus, was besonders komfortabel und barrierefrei ist. Zur Entspannung steht Ihnen außerdem eine Sauna zur Verfügung.

Die räumliche Aufteilung ermöglicht eine klare Trennung von privater und geschäftlicher Fläche. Zwei separate Eingänge sorgen dafür, dass Arbeiten und Wohnen problemlos voneinander getrennt werden können.

Eine Photovoltaikanlage sorgt für eine umweltfreundliche Energieversorgung und hilft Ihnen, Energiekosten zu sparen. Dies unterstreicht den modernen und nachhaltigen Charakter der Immobilie.

Die Lage des Hauses ist besonders attraktiv. Trotz der ruhigen Umgebung sind alle wichtigen Infrastrukturpunkte schnell erreichbar. Dank der beliebten Lage sind Bildungs-

und Freizeiteinrichtungen ebenso wie Einkaufsmöglichkeiten und Spaziermöglichkeiten in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Zusammenfassend bietet dieses Einfamilienhaus großzügigen Wohnraum in einer ruhigen und begehrten Wohngegend. Die großzügige Raumaufteilung, der liebevoll gestaltete Garten, die hochwertige Ausstattung und die Möglichkeit, Wohnen und Arbeiten optimal zu kombinieren, machen diese Immobilie besonders attraktiv für anspruchsvolle Käufer. Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung und überzeugen Sie sich selbst von den vielfältigen Möglichkeiten, die dieses Haus bietet.

Objektnummer: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

Ausstattung und Details

besondere Ausstattung:
- zwei Eingänge, um Wohnen und Arbeiten zu trennen
- großzügiger Eingangsbereich mit Garderobe
- ebenerdiges Wohnen und Schlafen
- Badezimmer en-Suite mit Sauna
- neuwertige und hochwertige Einbauküche
- offene Küche im geräumigen und durchdacht aufgeteilten Wohnbereich
- insgesamt drei Einbauküchen
- Terrasse und Garten in Süd-West-Ausrichtung
- sehr schön angelegter Garten in unmittelbarer Nähe zum Wasserschutzgebiet
- Kinderzimmer im Obergeschoss mit eigenem Bad
- voll ausgestattete Ferienwohnungen im Obergeschoss
- große PV-Anlage mit Speicher

Objektnummer: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

Alles zum Standort

Bad Bentheim ist ein staatlich anerkannter Erholungs- und Kurort im Landkreis Grafschaft Bentheim, in Niedersachsen und an den Grenzen zu Nordrhein-Westfalen und den Niederlanden. Die Wahrzeichen sind unter anderem das staatlich anerkannte Thermalsole- und Schwefelbad im Kurbad Bentheim und die Burg Bentheim.
Verkehrstechnisch hat dieser Ort eine sehr gute Anbindung durch das nahe gelegene Autobahnkreuz A 31 / A 30 und die Bahnstrecke Hannover - Amsterdam. Den internationalen Flughafen Münster Osnabrück erreicht man in ca. 50 Autominuten.
Bad Bentheim hat über 15.000 Einwohner und verfügt über eine gute Infrastruktur: Banken, Ärzte, Apotheken und ein modernes Einkaufzentrum sind ausreichend vorhanden und in wenigen Minuten mit dem Fahrrad zu erreichen.
Viele Rad- und Wanderwege zeichnen den Ort zu einem beliebten Ausflugs- und Erholungsgebiet aus.
In Bad Bentheim gibt es sowohl mehrere Kindergärten, als auch die Realschule und das Burggymnasium. Die Hauptschule befindet sich im 6km entfernten Gildehaus.

Objektnummer: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 7.8.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 153.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

Objektnummer: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Georg H. Pauling

Am Bismarckplatz 4b, 48455 Bad Bentheim
Tel.: +49 5922 - 99 47 81 0
E-Mail: grafschaft.bentheim@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com