

Bad Bentheim – Gildehaus

# Einfamilienhaus mit großer Einliegerwohnung in Gildehaus

Objektnummer: 24242049



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

KAUFPREIS: 369.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 235,75 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 800 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24242049 - 48455 Bad Bentheim – Gildehaus

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24242049 - 48455 Bad Bentheim – Gildehaus

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 24242049                  |
| Wohnfläche   | ca. 235,75 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 7                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 1993                      |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 369.000 EUR                                                               |
| Haustyp                    | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 1993                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                                  |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon             |

Objektnummer: 24242049 - 48455 Bad Bentheim – Gildehaus

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergiebedarf            | 197.60 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 07.10.2035     | Energie-Effizienzklasse     | F              |
| Befeuierung                | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 1993           |

Objektnummer: 24242049 - 48455 Bad Bentheim – Gildehaus

## Die Immobilie



Objektnummer: 24242049 - 48455 Bad Bentheim – Gildehaus

## Die Immobilie



Objektnummer: 24242049 - 48455 Bad Bentheim – Gildehaus

## Die Immobilie



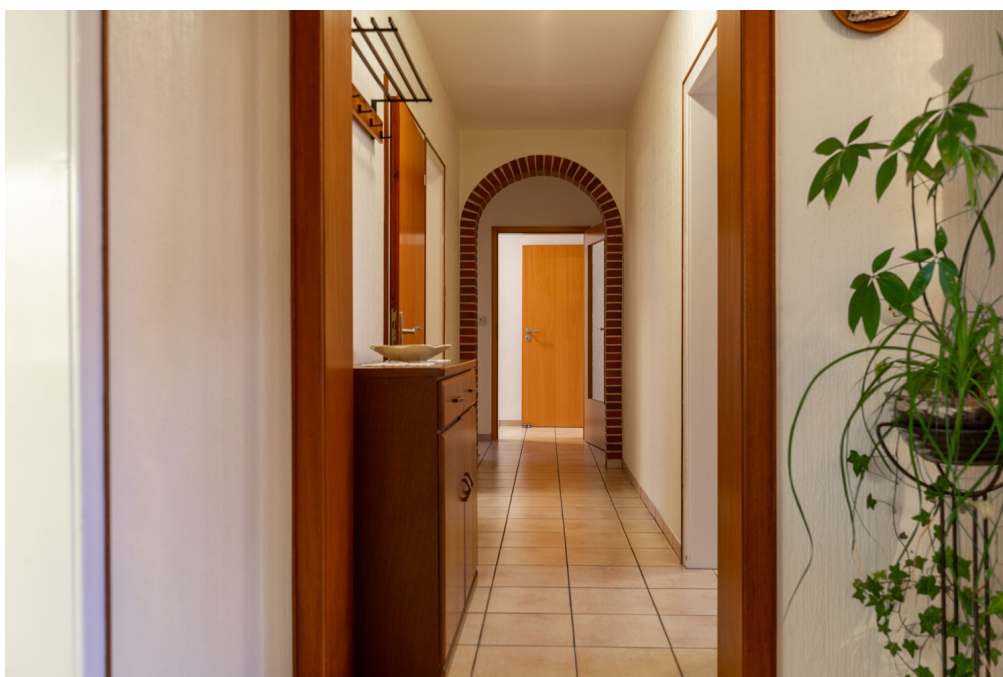
Objektnummer: 24242049 - 48455 Bad Bentheim – Gildehaus

## Die Immobilie



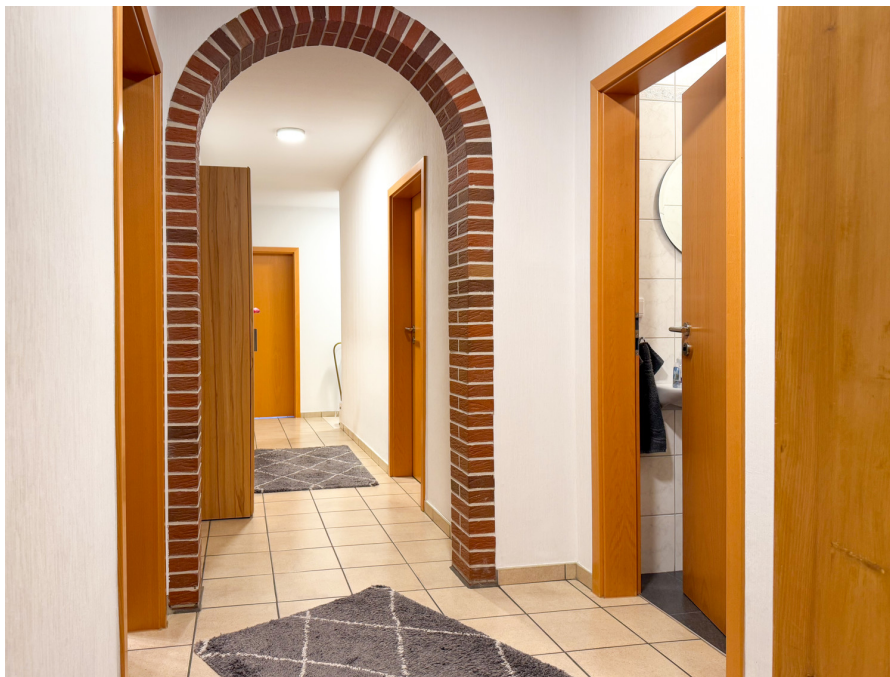
Objektnummer: 24242049 - 48455 Bad Bentheim – Gildehaus

## Die Immobilie



Objektnummer: 24242049 - 48455 Bad Bentheim – Gildehaus

## Die Immobilie



Objektnummer: 24242049 - 48455 Bad Bentheim – Gildehaus

## Die Immobilie



Objektnummer: 24242049 - 48455 Bad Bentheim – Gildehaus

## Die Immobilie



Objektnummer: 24242049 - 48455 Bad Bentheim – Gildehaus

## Die Immobilie



Objektnummer: 24242049 - 48455 Bad Bentheim – Gildehaus

## Die Immobilie



Objektnummer: 24242049 - 48455 Bad Bentheim – Gildehaus

## Die Immobilie



Objektnummer: 24242049 - 48455 Bad Bentheim – Gildehaus

## Die Immobilie



Hat Ihnen unser Service gefallen ?

Dann hinterlassen Sie uns doch gerne eine Bewertung in unserem Google-Business Eintrag.

Sie finden uns in der Google-Suche mit den Suchbegriffen:

- Von Poll Immobilien Grafschaft Bentheim - Nordhorn
- Von Poll Immobilien Grafschaft Bentheim - Bad Bentheim

oder scannen Sie ganz einfach mit Ihrem Mobiltelefon den folgenden QR-Code:



Ihre Zufriedenheit liegt uns sehr am Herzen, dementsprechend freuen wir uns immer über ein positives Feedback oder Verbesserungsvorschläge.

- Ihr VON POLL IMMOBILIEN Team aus der Grafschaft Bentheim -

*Realizing* YOUR DREAMS

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

Objektnummer: 24242049 - 48455 Bad Bentheim – Gildehaus

## 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: 24242049 - 48455 Bad Bentheim – Gildehaus

## Ein erster Eindruck

Diese großzügige Immobilie bietet mit einer Wohnfläche von ca. 235 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von rund 800 m<sup>2</sup> ein komfortables Wohnen in einem gepflegten Einfamilienhaus. Das Haus, welches 1993 erbaut wurde, vereint moderne Anbauten mit einer umfassenden Sanierung des ursprünglichen Altbaus aus dem Jahr 1964. Das Haus ist in insgesamt sieben Zimmern aufgeteilt, die eine vielfältige Nutzungsmöglichkeit bieten. Ob als geräumiges Wohnzimmer, Büro, Schlafzimmer oder Gästezimmer – die großzügige Raumgestaltung lässt keine Wünsche offen. Zwei Badezimmer sorgen für zusätzlichen Komfort. Die Ausstattung ist als normal zu bezeichnen, was den Anforderungen an ein zeitgemäßes Wohnen voll entspricht. Durch die getrennten Eingänge eröffnet sich eine flexible Nutzung des Hauses. Familienmitglieder oder Besucher können problemlos voneinander unabhängigen Zugang genießen. Beheizt wird das Haus über eine Zentralheizung, die eine gleichmäßige und effiziente Wärmeverteilung gewährleistet. Der Zustand der Immobilie ist gepflegt, sodass die neuen Eigentümer direkt einziehen können, ohne umfangreiche Renovierungen in Betracht ziehen zu müssen. Die Immobilie liegt in einer ruhigen und etablierten Wohngegend, die durch eine gute Anbindung an lokale Einrichtungen und den öffentlichen Nahverkehr punkten kann. Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote sind bequem erreichbar und machen die Lage besonders attraktiv für Familien. Ein Garten umgibt das Haus, der Platz für vielfältige Freizeitaktivitäten im Freien bietet. Hier können sowohl Kinder spielen als auch Erwachsene entspannte Stunden im Grünen verbringen. Ob als neues Zuhause für eine größere Familie oder als Wohngebäude mit der Möglichkeit zur individuellen Gestaltung – dieses Einfamilienhaus erfüllt vielfältige Wohnbedürfnisse. Wenn Sie die Vorzüge dieser Immobilie selbst erleben möchten, stehen wir Ihnen gerne für eine persönliche Besichtigung zur Verfügung. Erfahren Sie direkt vor Ort, welche Möglichkeiten und welches Potenzial dieses besondere Eigenheim bietet. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und darauf, Ihnen das Haus näher zu präsentieren.

Objektnummer: 24242049 - 48455 Bad Bentheim – Gildehaus

## Alles zum Standort

Gildehaus ist ein Ortsteil von Bad Bentheim, liegt an der Grenze zu Nordrhein-Westfalen und den Niederlanden im Landkreis Grafschaft Bentheim und wurde als staatlich anerkannter Erholungsort ausgezeichnet. 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. Gildehaus hat über 4.000 Einwohner und verfügt über eine gute Infrastruktur: mehrere Ärzte, Banken, eine Apotheke, diverse Supermärkte, Bäcker und Schreibwarengeschäfte, welche in wenigen Fahrrad-Minuten schnell zu erreichen sind. Gildehaus verfügt über mehrere Kindergärten und eine Grund- und Hauptschule. Gymnasien gibt es in den Nachbarorten Bad Bentheim, Rheine, Nordhorn oder Ochtrup. Die Realschule befindet sich im 6km entfernten Bad Bentheim. Der Ort hat durch die landschaftlich sehr reizvolle Lage einen hohen Freizeitwert und ist beliebtes Ausflugsziel von Wanderern und Radfahrern.

Objektnummer: 24242049 - 48455 Bad Bentheim – Gildehaus

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.10.2035. Endenergiebedarf beträgt 197.60 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993. Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 24242049 - 48455 Bad Bentheim – Gildehaus

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Georg H. Pauling

---

Bentheimer Straße 9 Grafschaft Bentheim – Nordhorn

E-Mail: [grafschafft.bentheim@von-poll.com](mailto:grafschafft.bentheim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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