

Bad Bentheim

Großzügiges Landhaus mit Einliegerwohnung & PV-Anlage in naturnaher Toplage

CODE DU BIEN: 24242031



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 659.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 260 m² • PIÈCES: 11 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.632 m²

CODE DU BIEN: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24242031
Surface habitable	ca. 260 m²
Type de toiture	Toit en croupe
Pièces	11
Salles de bains	4
Année de construction	1984
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 3 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	659.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2022
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 129 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	153.10 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	07.08.2034	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1984

CODE DU BIEN: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

La propriété



CODE DU BIEN: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

La propriété



CODE DU BIEN: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

La propriété



CODE DU BIEN: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

La propriété



CODE DU BIEN: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

La propriété



CODE DU BIEN: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

La propriété



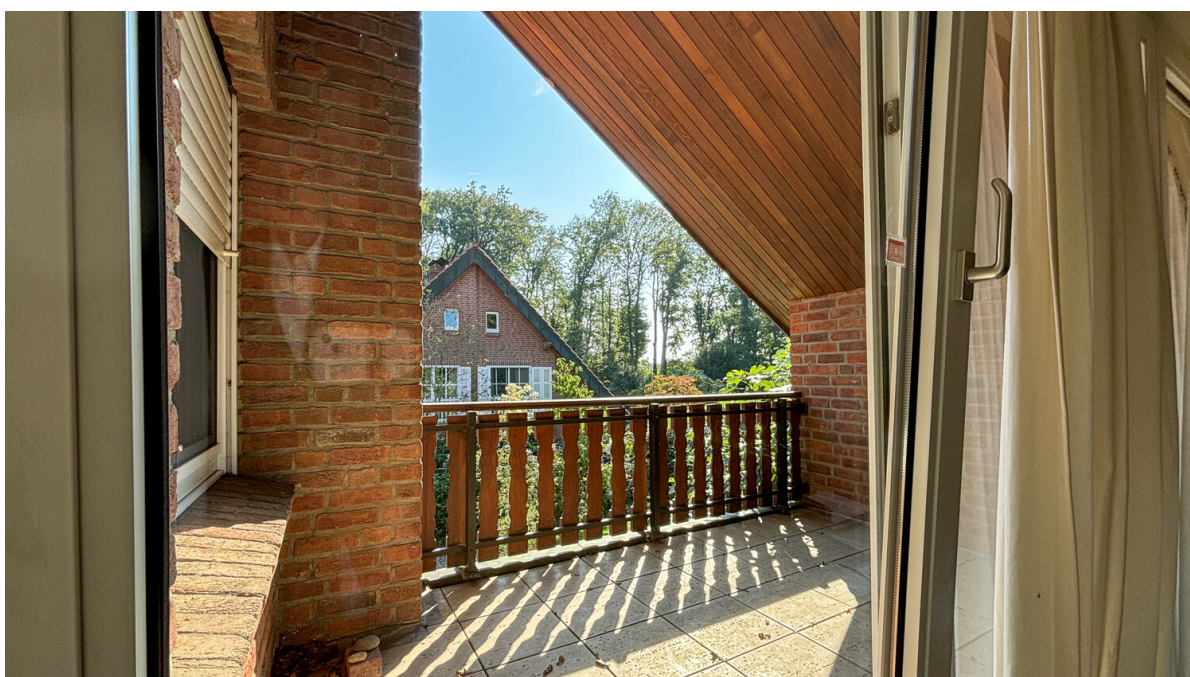
CODE DU BIEN: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

La propriété



CODE DU BIEN: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

La propriété



CODE DU BIEN: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

La propriété



CODE DU BIEN: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

La propriété



CODE DU BIEN: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

La propriété



CODE DU BIEN: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

La propriété



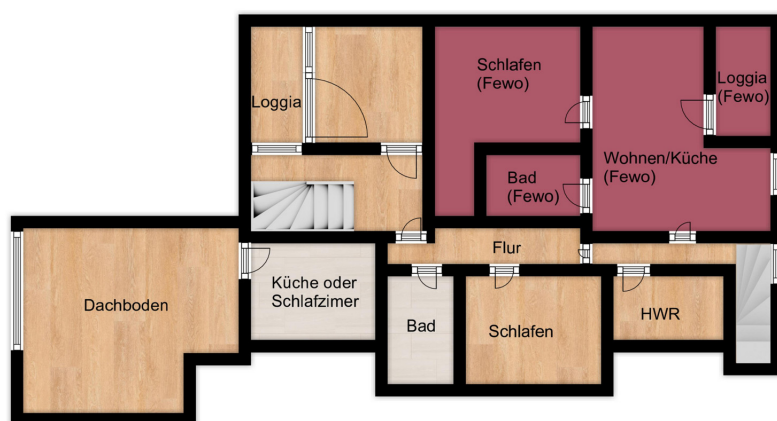
CODE DU BIEN: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

La propriété



CODE DU BIEN: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

Une première impression

Dieses attraktive Einfamilienhaus bietet mit einer Wohnfläche von ca. 260 m² und einer großzügigen Grundstücksfläche von ca. 1.632 m² viel Raum zur Entfaltung, sowohl für Familien als auch für Menschen mit dem Wunsch, Wohnen und Arbeiten geschickt zu kombinieren. Das 1984 errichtete und laufend modernisierte Haus präsentiert sich in einem gepflegten Zustand, der durchdachte Grundriss lässt keine Wünsche offen: Das Einfamilienhaus verfügt über insgesamt 7 Zimmer, sowie drei Badezimmer verteilt auf Erd-, Ober- und Dachgeschoss.

Im Erdgeschoss befindet sich ein großzügiger Eingangsbereich mit moderner Garderobe. Die offene Küche, ausgestattet mit einer hochwertigen und neuwertigen Einbauküche, fügt sich harmonisch in den durchdachten Wohnbereich ein. Hier ermöglichen große Fensterfronten viel Tageslicht und schaffen einen angenehmen Blick ins Grüne. Weitere Merkmale sind das ebenerdige Wohnen und Schlafen sowie der direkte Zugang zur einladenden Süd-West-Terrasse und zum liebevoll angelegten Garten. Das Badezimmer en Suite punktet mit einer integrierten Sauna.

Der Garten, in unmittelbarer Nähe zum Wasserschutzgebiet gelegen, bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten und viel Freiraum. Die sonnige Ausrichtung und die gepflegte Bepflanzung schaffen eine angenehme Atmosphäre für Freizeit und Erholung im Freien. Für Familien besonders attraktiv ist das Obergeschoss: Hier finden sich drei mögliche Kinderzimmer oder Büros, sowie ein eigenes Bad, im ausgebauten Spitzboden sind dann noch zwei weitere Zimmer mit eigenem Badezimmer.

Ein zweiter Eingang führt zunächst in einen weiteren Eingangsbereich und über eine Treppe ins Obergeschoss zu einer großzügigen Einliegerwohnung. Die helle und offen gestaltete Wohnung eignet sich einerseits für die Nutzung innerhalb der Familie, z.B. generationenübergreifend zusammenzuleben oder zur Fremdvermietung. Durch den eigenen Eingang und den von der Wohnung mit eigenem Balkon uneinsehbaren Garten ist absolute Privatsphäre gegeben.

Eine umfassende Modernisierung erfolgte im Jahr 2022. Besonders hervorzuheben ist die große Photovoltaik-Anlage (30,8 kWp) mit Speicher, die eine nachhaltige Stromversorgung ermöglicht und zur Energieeffizienz des Hauses beiträgt. Weitere Modernisierungsmaßnahmen umfassen Verbesserungen im Grundriss (eine Treppe verbindet nun Erdgeschoss und Obergeschoss), neue Bodenbeläge, die Erneuerung der Küche sowie das Bad in der Einliegerwohnung.

Die Immobilie wird im Rahmen eines fairen und geheimen Bieterverfahrens angeboten.

So funktioniert es:

Besichtigungen sind nach Absprache vom 01. Oktober bis 07. November 2025 möglich.

Akkreditierung erforderlich: Interessenten müssen sich mit

- gültigem Personalausweis und
- einer objektbezogenen Finanzierungsbestätigung bei von Poll Immobilien, Shop Bad Bentheim akkreditieren.

Verbindliches Kaufgebot: Nach der Besichtigung erhalten Sie ein Formular zur Abgabe eines verbindlichen Angebots. Dieses ist bis spätestens 14. November, 17:00 Uhr, zusammen mit der Finanzierungsbestätigung, in einem verschlossenen Umschlag bei

von Poll Immobilien
Am Bismarckplatz 4b, 48455 Bad Bentheim
einzureichen.

Auswertung und Entscheidung:

Die Gebote werden am 15. November 2025 von den Eigentümern der Immobilie ausgewertet.

Der Angebotspreis von 659.000 € richtet sich nach dem per Neuherstellungskosten (NHK 2010) ermittelten Sachwert.

Wichtig: Ihr Kaufpreisangebot ist nicht automatisch der Verkaufspreis. Der Eigentümer ist nicht verpflichtet, ein Angebot anzunehmen – auch nicht das Höchstgebot. Dieses kann unter oder über dem Marktwert liegen. Ein Kaufvertrag kommt nur durch notarielle Beurkundung zustande.

Ein Angebotsformular ist nach der Besichtigung bei von Poll Immobilien erhältlich.

Alle Bieter werden 17. November 2025 per E-Mail über das Ergebnis informiert.

CODE DU BIEN: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

Détails des commodités

besondere Ausstattung:

- zwei Eingänge, die zum Einfamilienhaus bzw. zur Einliegerwohnung führen
- großzügiger Eingangsbereich mit Garderobe im Einfamilienhaus
- ebenerdiges Wohnen und Schlafen
- Badezimmer en-Suite mit Sauna
- neuwertige und hochwertige Einbauküche, offen gestaltet im geräumigen und durchdacht aufgeteilten Wohnbereich
- drei Einbauküchen: Hauptküche (neuwertig und sehr hochwertig), HWR-Küche im Haupthaus sowie Küche in der Einliegerwohnung
- Kinderzimmer im Obergeschoss mit eigenem Bad
- Terrasse und Garten in Süd-West-Ausrichtung
- Garten ist durch die Einliegerwohnung nicht einsehbar
- Gepflegte, ruhige Lage in unmittelbarer Naturnähe, angrenzend an ein Wasserschutzgebiet
- 30,8 kWp große PV-Anlage mit Speicher

CODE DU BIEN: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

Tout sur l'emplacement

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 Einkaufszentrum 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.

CODE DU BIEN: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

Plus d'informations

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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Georg H. Pauling

Am Bismarckplatz 4b, 48455 Bad Bentheim

Tel.: +49 5922 - 99 47 81 0

E-Mail: grafschaft.bentheim@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com