

Bad Bentheim

Einfamilienhaus mit Blick auf die Burg Bad Bentheim

Codice oggetto: 25242026



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 295.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 129 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 994 m²

Codice oggetto: 25242026 - 48455 Bad Bentheim

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25242026 - 48455 Bad Bentheim

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25242026
Superficie netta	ca. 129 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1968
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	295.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2004
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna

Codice oggetto: 25242026 - 48455 Bad Bentheim

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas naturale leggero
Certificazione energetica valido fino a	19.06.2035

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	221.16 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	G
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1968

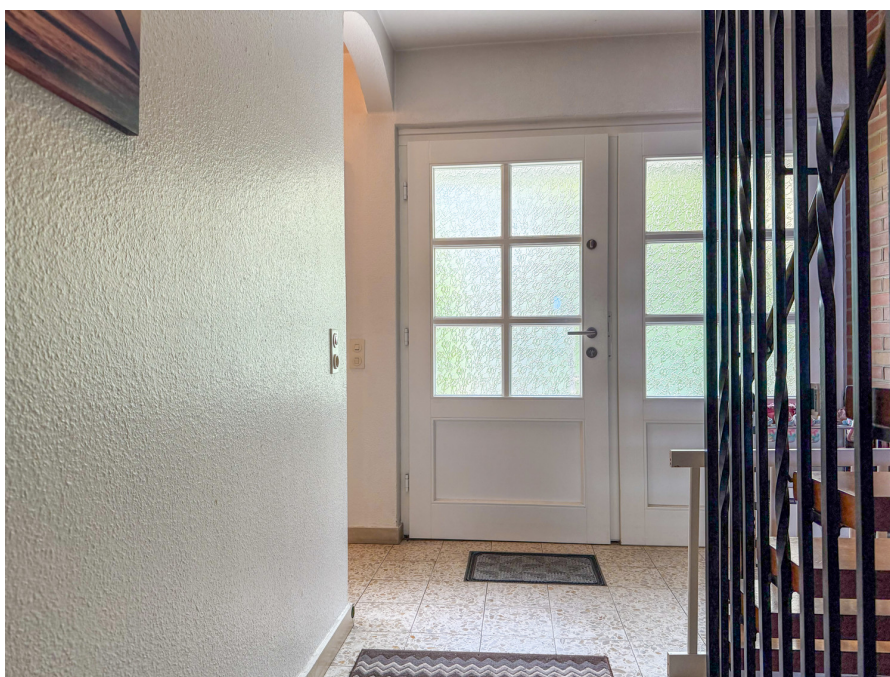
Codice oggetto: 25242026 - 48455 Bad Bentheim

La proprietà



Codice oggetto: 25242026 - 48455 Bad Bentheim

La proprietà



Codice oggetto: 25242026 - 48455 Bad Bentheim

La proprietà



Codice oggetto: 25242026 - 48455 Bad Bentheim

La proprietà



Codice oggetto: 25242026 - 48455 Bad Bentheim

La proprietà



Codice oggetto: 25242026 - 48455 Bad Bentheim

La proprietà



Codice oggetto: 25242026 - 48455 Bad Bentheim

La proprietà



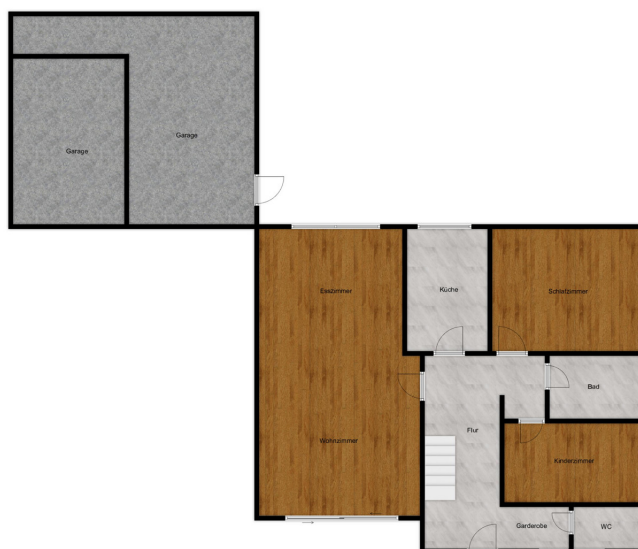
Codice oggetto: 25242026 - 48455 Bad Bentheim

La proprietà



Codice oggetto: 25242026 - 48455 Bad Bentheim

Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25242026 - 48455 Bad Bentheim

Una prima impressione

Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht ein gut gepflegtes Einfamilienhaus aus dem Jahr 1968 mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 129 m², gelegen auf einem rund 994 m² großen Grundstück. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen, verkehrsberuhigten Straße mit Wendehammer und bietet eine angenehme und komfortable Wohnatmosphäre.

Lage:

Der idyllische Garten ermöglicht einen direkten Blick auf die imposante Burg Bad Bentheim. Die Lage bietet zudem eine hervorragende Verkehrsanbindung: Der Ortsteil Sieringhoek ist nur 3 Minuten entfernt und bietet schnelle Verbindungen nach Gildehaus, Gronau und Ochtrup. Auch ein kurzer Fußweg führt Sie in den angrenzenden Wald – ideal für Spaziergänge, Wanderungen oder Joggingrunden.

Raumaufteilung:

Das Haus erstreckt sich über zwei Etagen und verfügt über insgesamt vier Schlafzimmer, die ausreichend Platz für eine Familie bieten. Zwei funktionale Badezimmer sorgen für Komfort im täglichen Gebrauch. Die großzügige Raumaufteilung ermöglicht eine flexible Nutzung und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Ausstattung:

Die Ausstattung des Hauses ist solide und erfüllt alle grundlegenden Anforderungen für ein großzügiges und komfortables Wohnen. Die Immobilie wurde stets instand gehalten und bietet somit eine solide Grundlage für neue Ideen. Besonderes Highlight: Im Keller befindet sich eine Sauna – perfekt für entspannende Stunden.

Im Jahr 2024 wurden die Kunststoffenster im Erdgeschoss erneuert und auch der Sicherungskasten im Erdgeschoss wurde ausgetauscht.

Garten & Außenbereich:

Der großzügige Garten ist von einer gepflegten Buchenhecke umgeben, die Privatsphäre gewährleistet. Die Weitläufigkeit des Gartens lädt zu zahlreichen Freizeitaktivitäten ein und bietet zusätzliche Erholungsmöglichkeiten direkt vor der Tür. Der direkte Blick auf die Burg Bad Bentheim macht den Außenbereich besonders charmant und einzigartig. Zudem stehen zwei Garagen zur Verfügung, die nicht nur Platz für Fahrzeuge bieten, sondern auch Schutz vor verschiedenen Witterungsverhältnissen garantieren.

Infrastruktur & Freizeitmöglichkeiten:

Die Lage bietet eine hervorragende Anbindung an alle infrastrukturellen Gegebenheiten. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote sind in unmittelbarer Nähe und schnell erreichbar. Für Outdoor-Enthusiasten ist der angrenzende Wald ideal, um die Natur zu genießen und sich sportlich zu betätigen.

Weitere Vorteile:

Das Haus ist mit einem Glasfaseranschluss ausgestattet, der eine schnelle Internetverbindung ermöglicht – ideal für Homeoffice oder Freizeitgestaltung.

Fazit:

Diese Immobilie bietet eine ausgezeichnete Gelegenheit, ein komfortables und ruhiges Zuhause in einer gefragten Lage zu erwerben. Der direkte Blick auf die Burg Bad Bentheim, die großzügige Grundstücksfläche sowie die gute Anbindung an die Umgebung machen diese Immobilie zu einer besonders attraktiven Option für Familien und Paare.

Besichtigung:

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den zahlreichen Vorzügen dieser Immobilie. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Codice oggetto: 25242026 - 48455 Bad Bentheim

Tutto sulla posizione

Bad Bentheim Stadt

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.

Bad Bentheim Stadt

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.

Codice oggetto: 25242026 - 48455 Bad Bentheim

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 221.16 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

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. **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.

Codice oggetto: 25242026 - 48455 Bad Bentheim

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Georg H. Pauling

Am Bismarckplatz 4b, 48455 Bad Bentheim

Tel.: +49 5922 - 99 47 81 0

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com