

Bad Bentheim

# Einfamilienhaus - Einziehen und Wohlfühlen

Objektnummer: 26242010

360°-Rundgang



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

**KAUFPREIS: 325.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 111 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 434 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26242010 - 48455 Bad Bentheim**

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

**Objektnummer: 26242010 - 48455 Bad Bentheim**

## Auf einen Blick

|              |                        |             |   |
|--------------|------------------------|-------------|---|
| Objektnummer | 26242010               | Kaufpreis   | 325.000 EUR   |
| Wohnfläche   | ca. 111 m <sup>2</sup> | Haus        | Einfamilienhaus   |
| Dachform     | Satteldach             | Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zimmer       | 3                      |             |   |
| Badezimmer   | 1                      |             |   |
| Baujahr      | 2006                   |             |   |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz          | Bauweise    | Massiv  |
|              |                        | Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche   |

**Objektnummer: 26242010 - 48455 Bad Bentheim**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                            |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH                  |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 89.90 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 04.02.2036     | Energie-Effizienzklasse     | C                          |
| Befeuerung                 | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 2006                       |

Objektnummer: 26242010 - 48455 Bad Bentheim

## Die Immobilie



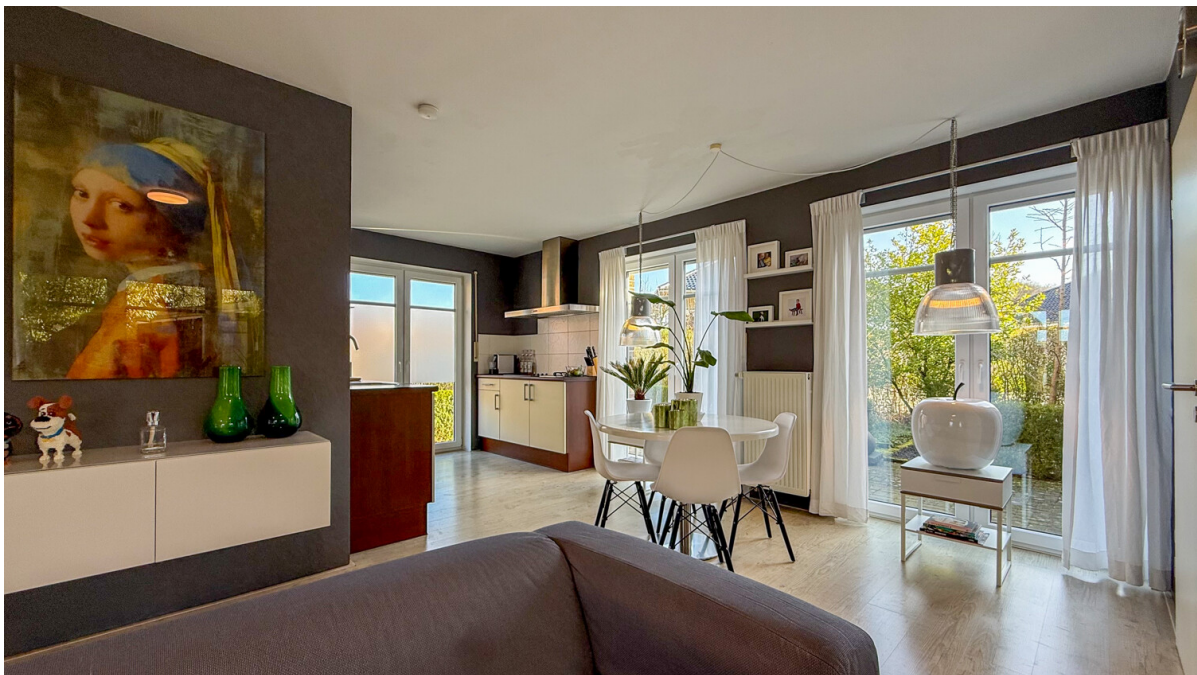
Objektnummer: 26242010 - 48455 Bad Bentheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26242010 - 48455 Bad Bentheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26242010 - 48455 Bad Bentheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26242010 - 48455 Bad Bentheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26242010 - 48455 Bad Bentheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26242010 - 48455 Bad Bentheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26242010 - 48455 Bad Bentheim

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26242010 - 48455 Bad Bentheim**

## Die Immobilie



Objektnummer: 26242010 - 48455 Bad Bentheim

## Grundrisse



Keppeler, nicht maßstab.



Keppeler, nicht maßstab.

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: 26242010 - 48455 Bad Bentheim**

## Ein erster Eindruck

Lichtdurchflutetes Einfamilienhaus mit Garten, Terrasse und zwei PKW Stellplätzen  
– Einziehen und Wohlfühlen in einem schönen Wohngebiet

Dieses top-gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 2006 überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung, viel Tageslicht und bevozugter Lage in einem absolut ruhigen und ordentlichen Wohngebiet.

Auf einer Wohnfläche von ca. 111 m<sup>2</sup> und einem ca. 434 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet die Immobilie ideale Voraussetzungen für komfortables Wohnen für Paare oder eine kleine Familie.

Bereits beim Betreten des Hauses spürt man die angenehme Wohnatmosphäre. Der großzügige und helle Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses und lädt zu gemütlichen Stunden mit Familie und Freunden ein. Die schöne Einbauküche fügt sich in den offenen Wohnbereich ein, der Elektroherd wird durch einen zusätzlichen Gasherd ergänzt.

Große Fensterflächen sorgen für eine freundliche, lichtdurchflutete Wohnatmosphäre und schaffen eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich.

Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den Garten, die an warmen Tagen zum Entspannen, Grillen oder geselligen Beisammensein einladen. Das Grundstück bietet ausreichend Platz für Kinder zum Spielen, für Gartenliebhaber oder einfach für ruhige Stunden im Freien.

Die Immobilie verfügt über insgesamt drei Zimmer, Gäste WC und HWR, darunter zwei komfortable Schlafzimmer, die flexibel genutzt werden können – beispielsweise als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice. Ein großzügiges

Badezimmer ergänzt das Raumangebot und bietet ausreichend Platz für den Alltag.

Der durchdachte Grundriss sorgt für eine klare Trennung von Wohn- und Rückzugsbereichen und ermöglicht eine vielseitige Gestaltung der Räume. Die Ausstattung entspricht einem gepflegten, zeitgemäßen Standard und schafft eine angenehme Wohnatmosphäre.

Besonders praktisch sind die beiden Außenstellplätze mit Gartenhaus, die komfortables Parken direkt auf dem eigenen Grundstück ermöglichen.

Die Immobilie präsentiert sich insgesamt in einem sehr gepflegten Zustand, sodass größere Renovierungsmaßnahmen nicht erforderlich sind. Damit eignet sich das Haus ideal für Käufer, die ohne großen Aufwand ihr neues Zuhause beziehen möchten - Einziehen und Wohlfühlen!

Die Kombination aus attraktiver Wohnfläche, schönem Garten, Terrasse, guter Raumaufteilung und Stellplätzen macht dieses Einfamilienhaus zu einem besonders interessanten Angebot.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem charmanten Zuhause.

Gerne stellen wir Ihnen die Immobilie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung vor und freuen uns auf Ihre Anfrage.

**Objektnummer: 26242010 - 48455 Bad Bentheim**

## Alles zum Standort

### 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 in 2,7 km Entfernung.

**Objektnummer: 26242010 - 48455 Bad Bentheim**

## Weitere Informationen

**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. 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 vorbehalten Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

**Objektnummer: 26242010 - 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](mailto:grafschaft.bentheim@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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