

Bad Bentheim

# Beliebte Wohngegend: modernisiertes Reihenendhaus mit Garten und Wintergarten

Objektnummer: 25242013

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 255.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 90 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 323 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25242013 - 48455 Bad Bentheim

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

Objektnummer: 25242013 - 48455 Bad Bentheim

## Auf einen Blick

|              |                         |
|--------------|-------------------------|
| Objektnummer | 25242013                |
| Wohnfläche   | ca. 90 m²               |
| Dachform     | Satteldach              |
| Zimmer       | 4                       |
| Schlafzimmer | 3                       |
| Badezimmer   | 1                       |
| Baujahr      | 1978                    |
| Stellplatz   | 1 x Carport, 1 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 255.000 EUR                                                               |
| Haus                       | Reihenendhaus                                                             |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2020                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon                       |

Objektnummer: 25242013 - 48455 Bad Bentheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |               |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH     |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht  | Endenergieverbrauch         | 47.32 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 30.03.2035     | Energie-Effizienzklasse     | A             |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1978          |

Objektnummer: 25242013 - 48455 Bad Bentheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 25242013 - 48455 Bad Bentheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25242013 - 48455 Bad Bentheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 25242013 - 48455 Bad Bentheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 25242013 - 48455 Bad Bentheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25242013 - 48455 Bad Bentheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 25242013 - 48455 Bad Bentheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25242013 - 48455 Bad Bentheim

## 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 -

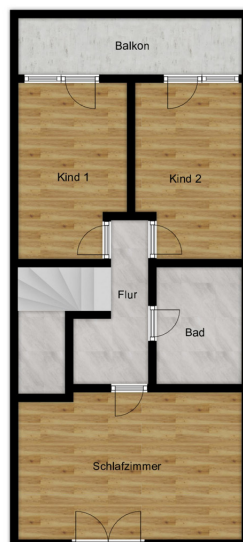
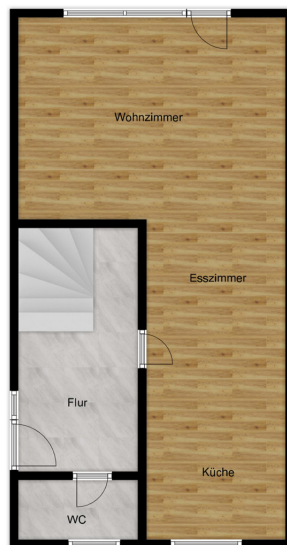
*Realizing* YOUR DREAM

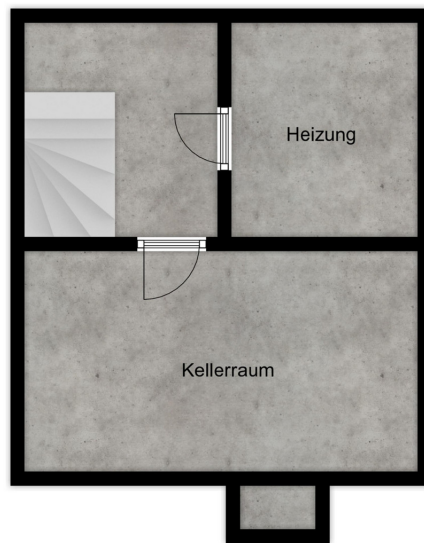
[www.von-poll.com/grafschaft-bentheim](http://www.von-poll.com/grafschaft-bentheim)



Objektnummer: 25242013 - 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: 25242013 - 48455 Bad Bentheim**

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Reihenendhaus mit Wintergarten, das im Jahr 1978 erbaut wurde und sich auf einem etwa 323 m<sup>2</sup> großen Grundstück befindet. Die Wohnfläche beträgt ca. 90 m<sup>2</sup> und bietet ausreichend Platz für eine Familie oder Paare, die Wert auf eine ruhige Wohnlage legen. Das Haus wurde im Jahr 2020 teilweise modernisiert und präsentiert sich in einem einladenden Zustand. Die Immobilie verfügt über insgesamt vier Zimmer, darunter drei Schlafzimmer, die sich im Obergeschoss befinden. Der Wohnbereich ist großzügig gestaltet und bietet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Ein zentrales Badezimmer rundet das Raumangebot ab. Ein bemerkenswerter Aspekt dieser Immobilie ist die durchgeführte Modernisierung des Daches im Jahr 2020, bei der eine Nachdämmung erfolgte, um den energetischen Standard des Hauses zu verbessern. Darüber hinaus wurden im selben Jahr die Abwasser- und Wasserleitungen erneuert. Die Ausstattung des Hauses entspricht einem normalen Standard und die Modernisierungen sorgen für ein angenehmes Wohnklima zum Wohlfühlen. Das Haus ist durch die Modernisierungen sofort bezugsfähig. Die Raumaufteilung ist funktional und bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Das Haus verfügt über einen Wintergarten, der mit einem elektrischen Kaminofen beheizt werden kann. Das Haus ist teilweise unterkellert. Die Lage als Reihenendhaus bietet zudem den Vorteil eines ausreichenden Gartens, der ideal für Freizeitaktivitäten im Freien genutzt werden kann. Der Garten verfügt weiterhin über einen Mähroboter und einen elektrischen Gartenbrunnen. Der Standort des Hauses liegt in einem ruhigen und gewachsenen Wohngebiet. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote sind bequem zu erreichen und tragen zur Attraktivität der Immobilie bei. Diese Immobilie bietet eine ideale Gelegenheit für Käufer, die Wert auf eine solide Bausubstanz und die Möglichkeit zur individuellen Gestaltung legen. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich ein persönliches Bild von der Immobilie zu machen und sich von deren Potenzial zu überzeugen. Nutzen Sie die Chance dieses ansprechende Reihenendhaus Ihr Eigen zu nennen und profitieren Sie von den bereits durchgeführten Modernisierungen, die einen soliden Grundstein für weitere Anpassungen nach Ihren Wünschen bieten. Das Objekt verfügt über einen optimalen Energieverbrauch gemäß Energieausweis. Eine Photovoltaik - Balkonanlage mit rund 0,8 KwP rundet das energetische Bild ab.



Objektnummer: 25242013 - 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 im 6km entfernten Gildehaus.

Objektnummer: 25242013 - 48455 Bad Bentheim

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.3.2035. Endenergieverbrauch beträgt 47.32 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978. Die Energieeffizienzklasse ist A. 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. 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.

Objektnummer: 25242013 - 48455 Bad Bentheim

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Georg H. Pauling

---

Am Bismarckplatz 4b Grafschaft Bentheim – Bad Bentheim

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)