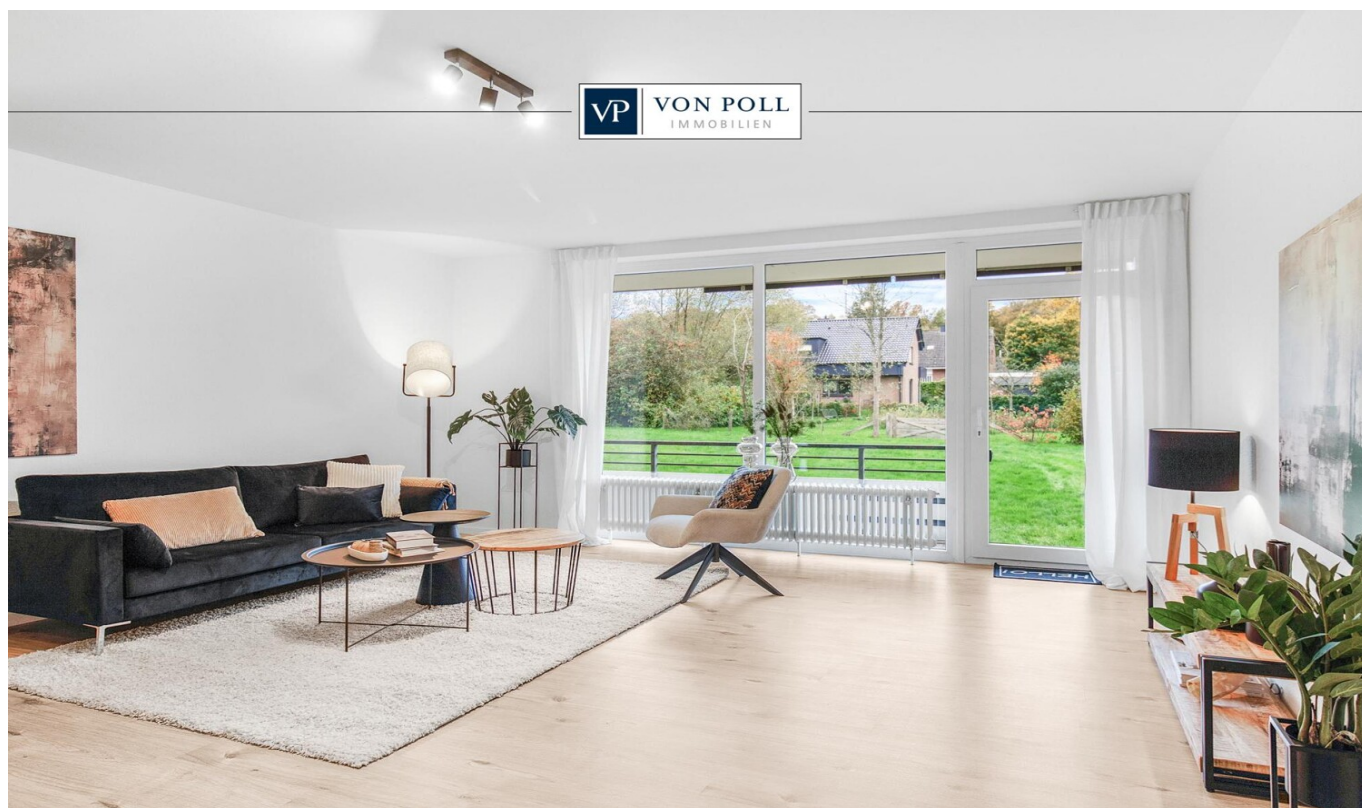


Bad Bentheim

# Modernisierte Erdgeschosswohnung mit zwei Balkonen in ruhiger Lage von Bad Bentheim

Objektnummer: 25242052



KAUFPREIS: 259.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 92 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25242052 - 48455 Bad Bentheim

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

Objektnummer: 25242052 - 48455 Bad Bentheim

## Auf einen Blick

|              |               |                            |                                                                           |
|--------------|---------------|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 25242052      | Kaufpreis                  | 259.000 EUR                                                               |
| Wohnfläche   | ca. 92 m²     | Wohnung                    | Etagenwohnung                                                             |
| Zimmer       | 3             | Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Badezimmer   | 1             |                            |                                                                           |
| Baujahr      | 1980          |                            |                                                                           |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz | Modernisierung / Sanierung | 2025                                                                      |
|              |               | Bauweise                   | Massiv                                                                    |
|              |               | Ausstattung                | Gäste-WC, Balkon                                                          |

Objektnummer: 25242052 - 48455 Bad Bentheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas schwer  | Endenergieverbrauch         | 122.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 02.05.2028     | Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1980           |

Objektnummer: 25242052 - 48455 Bad Bentheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25242052 - 48455 Bad Bentheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25242052 - 48455 Bad Bentheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25242052 - 48455 Bad Bentheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25242052 - 48455 Bad Bentheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25242052 - 48455 Bad Bentheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25242052 - 48455 Bad Bentheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25242052 - 48455 Bad Bentheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25242052 - 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: 25242052 - 48455 Bad Bentheim

## Ein erster Eindruck

Diese ansprechende Erdgeschosswohnung aus dem Jahr 1980 präsentiert sich nach einer umfassenden Modernisierung in neuem Glanz. Auf rund 92 m² Wohnfläche überzeugt sie durch eine durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattungsdetails und eine angenehme Wohnatmosphäre.

Die Wohnung verfügt über drei gut geschnittene, helle Zimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Küche und Wohnzimmer sind jeweils mit einem Balkon in Westausrichtung verbunden.

Im Rahmen der Modernisierung wurde die Wohnung auf den neuesten Stand gebracht:

- Neues Badezimmer mit moderner Sanitärausstattung und Anschluss für die Waschmaschine
- Neues Gäste-WC
- Neuer Bodenbelag in allen Wohnräumen
- Austausch von Lichtschaltern und Steckdosen im Neubaustandard, Jalousienbändern und Zimmertüren
- Wände und Decken sind frisch gestrichen

Diese Maßnahmen verleihen der Wohnung einen zeitgemäßen und gepflegten Gesamteindruck.

Durch den clever geschnittenen Grundriss ist die Wohnung ideal für Paare, kleine Familien oder Singles, die großzügig wohnen möchten.

Auch für Rentner ist die Wohnung optimal, da sie über nur wenige Stufen erreichbar ist und innerhalb der Wohnung ebenfalls barrierearm ohne weitere Stufen.

Zur Wohnung gehört außerdem ein praktisch gelegener Stellplatz, nur wenige Meter vom abschließbaren Hintereingang entfernt.

Die ruhige Wohnlage bietet eine hohe Lebensqualität mit einer sehr guten Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser attraktiven, sofort bezugsfertigen Wohnung – wir freuen uns auf Ihre Anfrage und vereinbaren gern einen Besichtigungstermin mit Ihnen.

Objektnummer: 25242052 - 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: 25242052 - 48455 Bad Bentheim

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 2.5.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 122.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

Objektnummer: 25242052 - 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)