

Bad Bentheim

# Einfamilienhaus mit Blick auf die Burg in Bad Bentheim

Objektnummer: 25242026



KAUFPREIS: 295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 149 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 994 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25242026 - 48455 Bad Bentheim

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

Objektnummer: 25242026 - 48455 Bad Bentheim

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25242026   |
| Wohnfläche   | ca. 149 m² |
| Dachform     | Satteldach |
| Zimmer       | 7          |
| Schlafzimmer | 4          |
| Badezimmer   | 2          |
| Baujahr      | 1968       |
| Stellplatz   | 2 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 295.000 EUR                                                               |
| Haus                       | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2004                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Sauna                                                 |

Objektnummer: 25242026 - 48455 Bad Bentheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht  | Endenergiebedarf            | 221.16 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 19.06.2035     | Energie-Effizienzklasse     | G              |
|                            |                | Baujahr laut Energieausweis | 1968           |

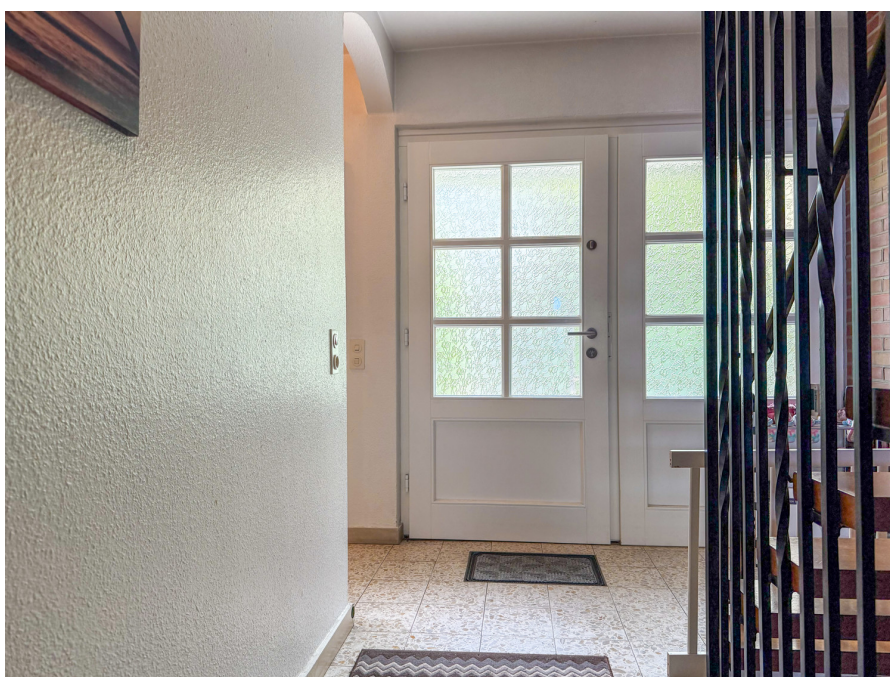
Objektnummer: 25242026 - 48455 Bad Bentheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25242026 - 48455 Bad Bentheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25242026 - 48455 Bad Bentheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25242026 - 48455 Bad Bentheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25242026 - 48455 Bad Bentheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25242026 - 48455 Bad Bentheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25242026 - 48455 Bad Bentheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25242026 - 48455 Bad Bentheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25242026 - 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: 25242026 - 48455 Bad Bentheim

## Ein erster Eindruck

### Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht ein gut gepflegtes Einfamilienhaus aus dem Jahr 1968 mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 129 m<sup>2</sup>, gelegen auf einem rund 994 m<sup>2</sup> 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!

**Objektnummer: 25242026 - 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.

### 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: 25242026 - 48455 Bad Bentheim

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 221.16 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Objektnummer: 25242026 - 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)