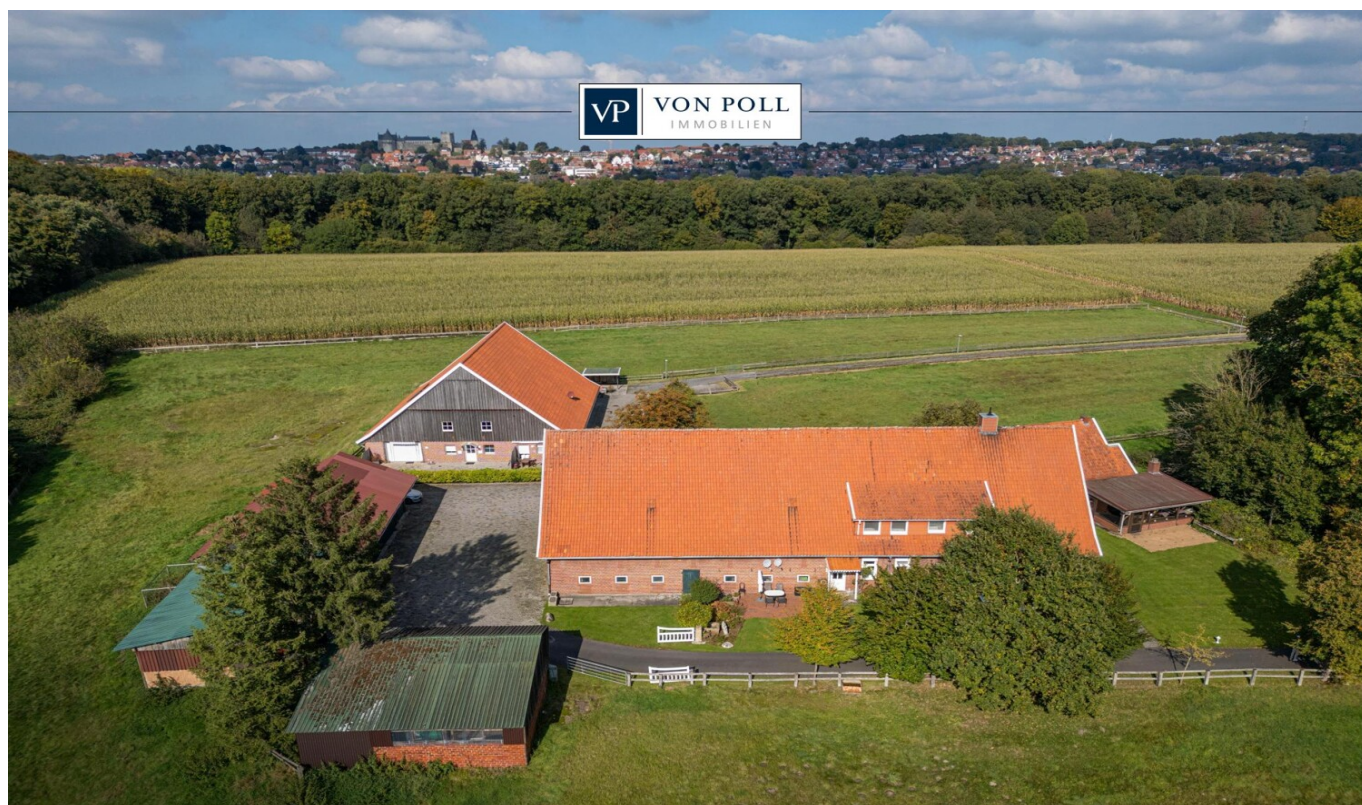


Bad Bentheim

# Exklusives Anwesen in Alleinlage – Landgut mit vielfältigen Möglichkeiten zur Vermietung

Objektnummer: 25242046



KAUFPREIS: 1.216.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 600 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 21 • GRUNDSTÜCK: 20.500 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25242046 - 48455 Bad Bentheim

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

Objektnummer: 25242046 - 48455 Bad Bentheim

## Auf einen Blick

|              |            |                            |                                                                           |
|--------------|------------|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 25242046   | Kaufpreis                  | 1.216.000 EUR                                                             |
| Wohnfläche   | ca. 600 m² | Haustyp                    | Landhaus                                                                  |
| Dachform     | Satteldach | Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zimmer       | 21         | Modernisierung / Sanierung | 2018                                                                      |
| Badezimmer   | 6          | Zustand der Immobilie      | vollständig renoviert                                                     |
| Baujahr      | 2014       | Bauweise                   | Massiv                                                                    |
|              |            | Ausstattung                | Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche                        |

Objektnummer: 25242046 - 48455 Bad Bentheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                        |                             |                   |
|----------------------------|------------------------|-----------------------------|-------------------|
| Wesentlicher Energieträger | Luft/Wasser-Wärmepumpe | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Energieausweis gültig bis  | 01.10.2035             | Endenergieverbrauch         | 23.70 kWh/m²a     |
| Befuerung                  | Luft/Wasser-Wärmepumpe | Energie-Effizienzklasse     | A+                |
|                            |                        | Baujahr laut Energieausweis | 2014              |



Objektnummer: 25242046 - 48455 Bad Bentheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 25242046 - 48455 Bad Bentheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25242046 - 48455 Bad Bentheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 25242046 - 48455 Bad Bentheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25242046 - 48455 Bad Bentheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 25242046 - 48455 Bad Bentheim

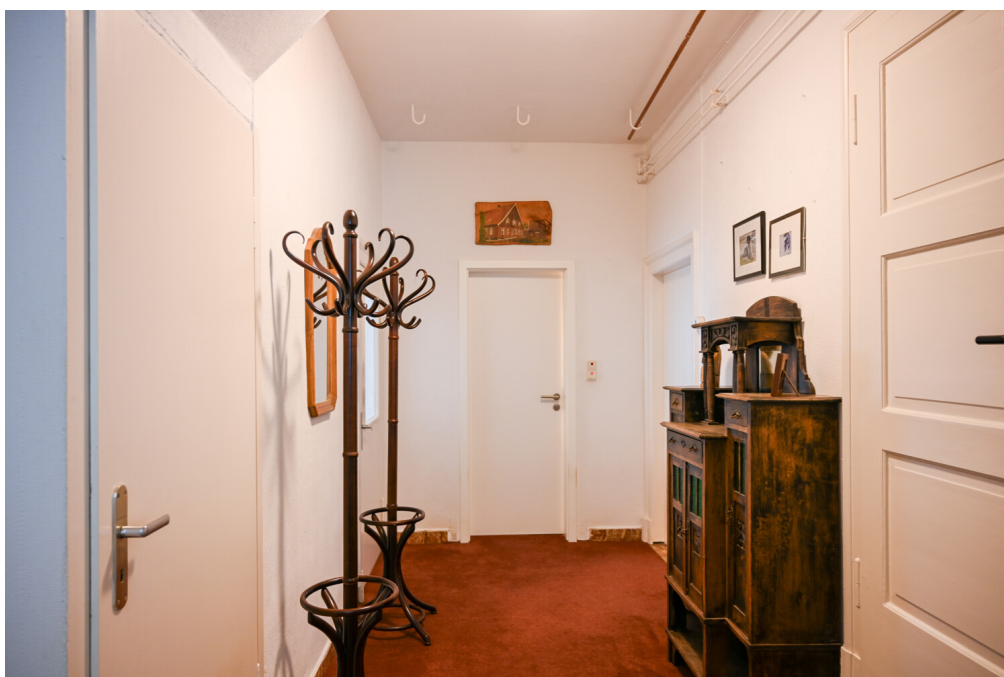
## Die Immobilie





Objektnummer: 25242046 - 48455 Bad Bentheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25242046 - 48455 Bad Bentheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 25242046 - 48455 Bad Bentheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25242046 - 48455 Bad Bentheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 25242046 - 48455 Bad Bentheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25242046 - 48455 Bad Bentheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 25242046 - 48455 Bad Bentheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 25242046 - 48455 Bad Bentheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 25242046 - 48455 Bad Bentheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 25242046 - 48455 Bad Bentheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 25242046 - 48455 Bad Bentheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25242046 - 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: 25242046 - 48455 Bad Bentheim

## Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Landgut im südlichen Teil von Bad Bentheim bietet eine Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten und überzeugt durch seine außergewöhnliche Größe sowie eine weitläufige Grundstücksfläche von circa 20.500 m<sup>2</sup> (ca. 2 Hektar).

Die Immobilie eignet sich sowohl für die Nutzung als Mehrgenerationenhaus, zur Vermietung mehrerer Wohneinheiten oder auch für gewerbliche Zwecke – insbesondere für Liebhaber der Pferde- oder Ponyhaltung, als Reiterhof oder als Tierarztpraxis.

Das vermietete Nebengebäude wurde 2014 vollständig neu ausgebaut: Aus einem ehemaligen Stallgebäude entstanden drei moderne Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 350 m<sup>2</sup>. Der Neubau erfolgte unter Beachtung höchster Energiestandards (Energieeffizienzklasse A+): hochwertige Dämmung, dreifach verglaste Fenster, Fußbodenheizung sowie eine effiziente Wärmepumpe zur Heizungs- und Warmwasserversorgung. In 2023 wurde das Dach neu eingedeckt und mit einer zusätzlichen Schutzfolie versehen. In diesem Zusammenhang wurde auch eine neue moderne Blitzschutzanlage eingebaut. Das Mietshaus verfügt über eine eigene PKW-Zufahrt, die bei Dunkelheit über private, in 2024 neu installierte Straßenlaternen beleuchtet ist. Den Mietern stehen separate Parkplätze bzw. Carports am Haus zur Verfügung. Daneben besteht die Möglichkeit, auf dem Hof Garagen anzumieten.

Die drei Wohnungen erzielen zur Zeit eine Nettokaltmiete von circa 31.000 € pro Jahr.

Das Haupthaus mit einer Wohnfläche von ca. 250 m<sup>2</sup> ist als Mehrgenerationenhaus und zur Ferienvermietung geeignet. Im Obergeschoss befinden sich zwei Wohneinheiten, von denen aktuell eine als Ferienwohnung aktiv vermietet wird und Einnahmen von circa 14.000 € p.a. erzielt. Die zweite Einheit im Obergeschoss wird zur Zeit nicht genutzt. Sie kann ebenfalls als Ferienwohnung, zur Kurzzeitvermietung oder für den Eigenbedarf genutzt werden.

Die Erdgeschosswohnung im Haupthaus, in gemütlichem Bauernhaus-Stil, umfasst 5 Zimmer, Bad und eine große Wohnküche. Über eine Diele erreichen Sie die Stallungen mit insgesamt 8 Pferdeboxen. Über den Stallungen befindet sich ein sehr geräumiger Heuboden.

Am Haupthaus ist das sogenannte Backhaus angegliedert.

Hier wurden in der Vergangenheit Kutschfahrten organisiert und Kloatscheeterevereine betreut. Die Räumlichkeiten sind für gastronomische Zwecke ausgestattet und bieten



Platz für kleine Veranstaltungen sowie gesellige Zusammenkünfte.

Für das Haupthaus existiert ein Energieausweis gültig bis 01.10.2035 mit einem Ennergieverbrauch von 142,3 kWh (m2.a) Klasse E.

Die Außenanlage ist besonders großzügig gestaltet. Zwei angrenzende Pferdekoppeln bieten sehr gute Bedingungen für Pferde- oder Ponyhaltung. Das weitläufige Grundstück eröffnet viel Raum für weitere individuelle Gestaltungsideen, Spielmöglichkeiten oder auch gärtnerische Aktivitäten. 2 Geräteschuppen bieten alle Möglichkeiten zur Lagerung und zum Abstellen von Pferdeutensilien, Kutschen, Gartengeräten sowie mehreren PKW.

Die Lage im südlichen Bad Bentheim verbindet naturnahes Wohnen mit guter Erreichbarkeit des Ortsteils Gildehaus sowie der Städte Gronau und Ochtrup. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und ärztliche Versorgung sind in angemessener Entfernung erreichbar. Gleichzeitig profitieren Eigentümer und Bewohner von der ruhigen Nachbarschaft und den vielseitigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten rund um das Anwesen im Sieringhoek.

Dieses außergewöhnliche Landgut ist eine besondere Gelegenheit für Interessenten und Investoren, die großzügiges Wohnen, vielfältige Nutzungsoptionen mit einem sinnvollen Investment verbinden möchten.

Bitte kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines individuellen Besichtigungstermins. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese besondere Immobilie persönlich zu präsentieren.

Objektnummer: 25242046 - 48455 Bad Bentheim

## Alles zum Standort

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: 25242046 - 48455 Bad Bentheim

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.10.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 23.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.

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.

Objektnummer: 25242046 - 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)