

**Bad Bentheim**

# Luxuriöse Wohnung in Bad Bentheim im Erdgeschoss optional mit Einliegerwohnung

**Objektnummer: 25242037**



**MIETPREIS: 2.100 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 131 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 25242037 - 48455 Bad Bentheim**

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

Objektnummer: 25242037 - 48455 Bad Bentheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	25242037
Wohnfläche	ca. 131 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	2024
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Mietpreis	2.100 EUR
Nebenkosten	200 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Zustand der Immobilie	Erstbezug
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

**Objektnummer: 25242037 - 48455 Bad Bentheim**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Fußbodenheizung</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Luft/Wasser-Wärmepumpe</b>	<b>Endenergiebedarf</b>	<b>27.80 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>07.09.2035</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>A+</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Elektro</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>2024</b>

Objektnummer: 25242037 - 48455 Bad Bentheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25242037 - 48455 Bad Bentheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25242037 - 48455 Bad Bentheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25242037 - 48455 Bad Bentheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25242037 - 48455 Bad Bentheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25242037 - 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: 25242037 - 48455 Bad Bentheim**

## Ein erster Eindruck

Im Erdgeschoss erwartet Sie eine außergewöhnlich hochwertige Hauptwohnung mit rund 131 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die großzügiges Wohnen, moderne Architektur und erstklassigen Komfort vereint. Die Wohnung bietet ein durchdachtes Raumkonzept, hochwertige Ausstattungsdetails und zwei großzügige, überdachte Balkone zur Südost- und Südwestseite mit insgesamt über 35 m<sup>2</sup> Außenfläche.

Besonders attraktiv: Optional kann eine direkt angrenzende, voll ausgestattete Einliegerwohnung mit weiteren 68 m<sup>2</sup> Wohnfläche hinzugemietet werden. Dadurch erweitert sich die Gesamtwohnfläche auf knapp 200 m<sup>2</sup> und eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – beispielsweise für Mehrgenerationenwohnen, eine Pflegekraft, erwachsene Kinder, Gäste oder die Kombination von Wohnen und Arbeiten. Beide Einheiten sind derzeit voneinander getrennt, können bei Bedarf jedoch unkompliziert miteinander verbunden werden.

Die Hauptwohnung überzeugt mit einer Ausstattung auf höchstem Niveau. In den Wohn- und Schlafbereichen sorgen hochwertige Eiche-Dielen für ein angenehmes Wohngefühl, während großformatige Fliesen in den Küchen- und Nassbereichen moderne Akzente setzen. Die eleganten Bäder verfügen über bodengleiche Duschen mit Antirutschbeschichtung und zusätzlicher Kopfbrause. Eine hochwertige Einbauküche mit Anti-Fingerprint-Oberflächen, Induktionskochfeld mit BORA-Abzug, Kühlschrank und Gefrierschrank ist bereits enthalten. Maßgefertigte Badezimmermöbel sowie ein separater Hauswirtschaftsraum mit Platz für Waschmaschine und Kondentrockner runden den hohen Wohnkomfort ab.

Große, überwiegend bodentiefe SCHÜCO-Aluminiumfenster mit 3-fach-Verglasung, Sicherheitsglas, Sonnenschutzbeschichtung und elektrisch steuerbaren Speziallamellen sorgen für lichtdurchflutete Räume und ein angenehmes Raumklima. Elektrische Markisen mit Wind- und Regenwächtern bieten zusätzlichen Komfort auf den Balkonen.

Zur Ausstattung gehören außerdem ein barrierefreier Zugang über die automatisierte Haustür, eine zentrale Schließanlage mit Not- und Gefahrenfunktion, ein Personenaufzug bis in die Tiefgarage sowie ein privater Kellerraum mit über 6 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Die energieeffiziente Beheizung erfolgt über eine Wärmepumpe mit Fußbodenheizung, ergänzt durch eine solarunterstützte Warmwasserbereitung. Tiefgaragenstellplätze mit Vorbereitung für E-Mobilität sind ebenfalls vorhanden und bequem über einen Autoaufzug erreichbar.

Die angegebenen Wohnflächen- und Mietpreisangaben in diesem Exposé beziehen sich auf die Hauptwohnung mit rund 131 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die zusätzliche Einliegerwohnung mit ca.

**68 m<sup>2</sup> kann optional angemietet werden. Details hierzu stellen wir Ihnen gerne auf Anfrage zur Verfügung.**

**Objektnummer: 25242037 - 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: 25242037 - 48455 Bad Bentheim**

## **Sonstige Angaben**

**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: 25242037 - 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: [grafschafft.bentheim@von-poll.com](mailto:grafschafft.bentheim@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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