

**Bad Bentheim**

# Luxuriöse Wohnung in Bad Bentheim im Erdgeschoss optional mit Einliegerwohnung

**Objektnummer: 25242037**



**MIETPREIS: 2.855 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 199,85 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5**

**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	Mietpreis	2.855 EUR
Wohnfläche	ca. 199,85 m <sup>2</sup>	Nebenkosten	200 EUR
Zimmer	5	Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Badezimmer	2	Zustand der Immobilie	Erstbezug
Baujahr	2024	Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche
Stellplatz	1 x Tiefgarage		

**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

Diese exklusive Wohnkombination im Erdgeschoss bietet auf insgesamt 199,85 m<sup>2</sup> ein einzigartiges Raumkonzept mit vielseitiger Nutzungsmöglichkeit. Die Wohnung besteht aus einer großzügigen Hauptwohnung mit rund 131 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie einem separaten, voll ausgestatteten Einliegerbereich mit weiteren 68 m<sup>2</sup>. Beide Einheiten sind derzeit getrennt, eine bauliche Verbindung kann jedoch problemlos hergestellt werden – ideal für Mehrgenerationenwohnen, die Kombination von Arbeiten und Wohnen oder als separate Gästewohnung, z. B. für eine Pflegekraft.

Alternativ besteht die Möglichkeit, ausschließlich die Hauptwohnung ohne den Einliegerbereich anzumieten. In diesem Fall reduziert sich die Wohnfläche entsprechend um 68,43 m<sup>2</sup>. Der monatliche Kaltmietpreis beträgt dann 2.100 € und liegt somit um 755 € unter dem für die Gesamtfläche ausgewiesenen Mietpreis. Die im Exposé genannten Flächen- und Preisangaben beziehen sich grundsätzlich auf die komplette Einheit.

Die Hauptwohnung beeindruckt mit zwei überdachten Balkonen – einer zur Südost-, der andere zur Südwestseite – mit insgesamt über 35 m<sup>2</sup> Außenfläche, während der Einliegerbereich über einen eigenen, ebenfalls überdachten Balkon zur Ostseite verfügt. Jeder Balkon ist hochwertig ausgestattet mit hochwertigem Fliesenbelag, Wasser-, Strom- und TV-Anschluss. Im Inneren erwartet Sie eine Ausstattung auf höchstem Niveau: Helle Eiche-Dielen in den Wohn- und Schlafbereichen, großformatige Fliesen in den Küchen- und Nasszonen sowie hochwertige Bäder mit bodengleichen Duschen, Antirutschbeschichtung und zusätzlicher Kopfbrause. Die elegante Einbauküche mit Anti-Fingerprint-Oberflächen, Induktionskochfeld mit BORA-Abzug, Kühlschrank und Gefrierschrank ist ebenso enthalten wie stilvolle, maßgefertigte Badezimmermöbel. Im separaten Hauswirtschaftsraum bietet sich ausreichend Platz für Waschmaschine und Kondentrockner.

Die 3-fach verglasten SCHÜCO-Aluminiumfenster sind überwiegend bodentief und mit Sicherheitsverglasung, Sonnenschutzbeschichtung und elektrischen Speziallamellen zur Verdunkelung und Sonnenschutz ausgestattet. Elektrische Markisen mit Wind- und Regenwächtern sorgen für zusätzlichen Komfort. Die zentrale Schließanlage mit Not- und Gefahrenfunktion, der barrierefreie Zugang über die automatisierte Haustür, der Personenaufzug direkt bis zur Tiefgarage sowie ein privater Kellerraum mit über 6 m<sup>2</sup> Fläche runden das Angebot ab. Dank Fußbodenheizung über Wärmepumpe, solarunterstützter Warmwasserbereitung und E-Mobilitätsoption in der Tiefgarage, die Sie mit Ihrem PKW bequem über den Autoaufzug erreichen, wohnen Sie hier nachhaltig und zukunftssicher. Diese Wohnung vereint Großzügigkeit, Komfort und Flexibilität – ein

wahres Zuhause mit vielfältigen Möglichkeiten.

**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)**