

Bad Bentheim

## Detached house with a view of the castle in Bad Bentheim

*Property ID: 25242026*



PURCHASE PRICE: 295.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 149 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 994 m<sup>2</sup>

Property ID: 25242026 - 48455 Bad Bentheim

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  Floor plans
-  A first impression
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

**Property ID: 25242026 - 48455 Bad Bentheim**

## At a glance

Property ID	25242026	Purchase Price	295.000 EUR
Living Space	ca. 149 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2004
Rooms	7	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	4	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna
Year of construction	1968		
Type of parking	2 x Garage		

**Property ID: 25242026 - 48455 Bad Bentheim**

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Light natural gas	Final Energy Demand	221.16 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	19.06.2035	Energy efficiency class	G
		Year of construction according to energy certificate	1968

Property ID: 25242026 - 48455 Bad Bentheim

## The property



Property ID: 25242026 - 48455 Bad Bentheim

## The property



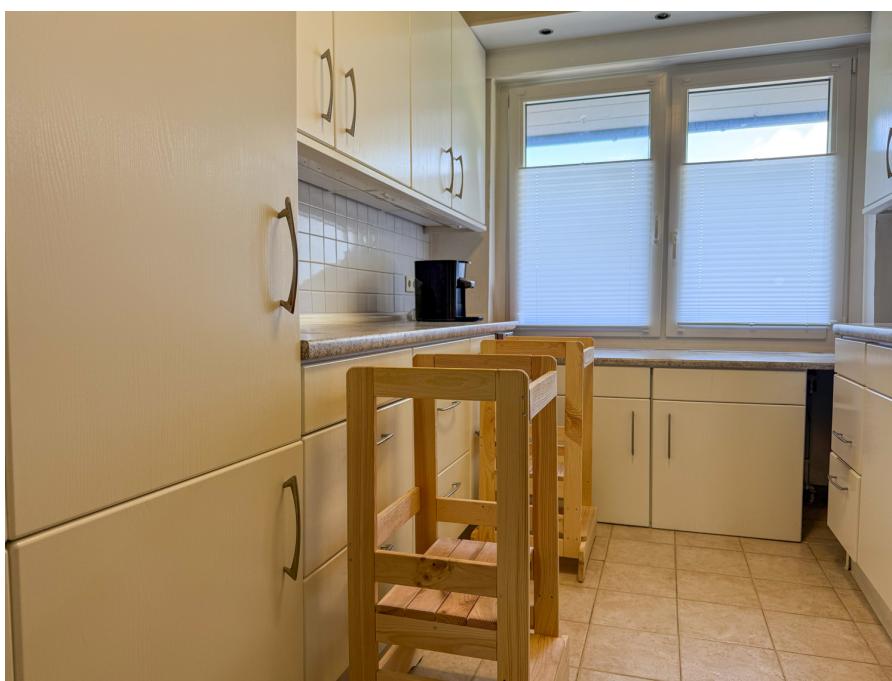
Property ID: 25242026 - 48455 Bad Bentheim

## The property



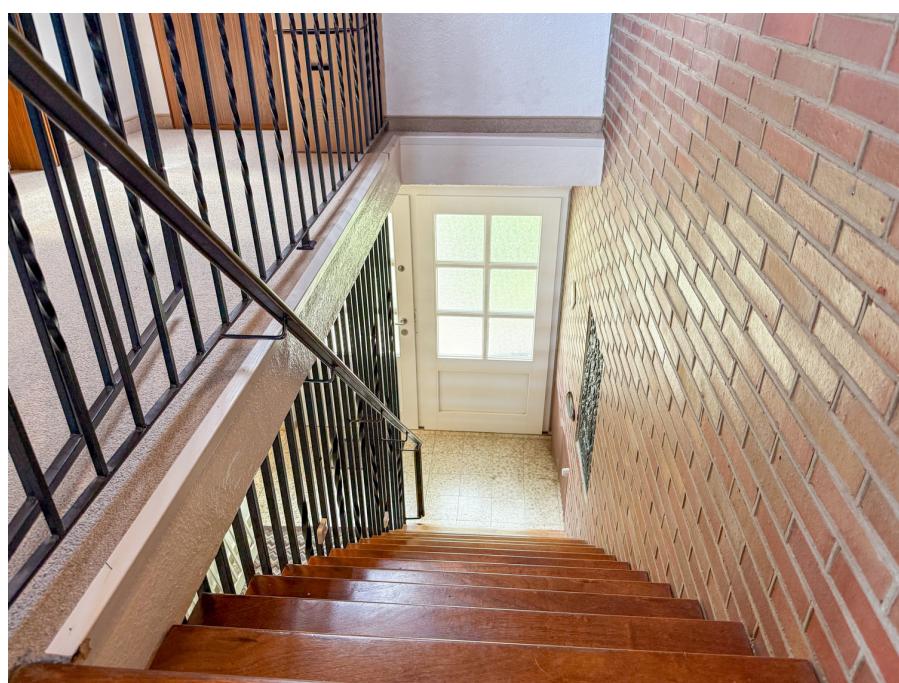
Property ID: 25242026 - 48455 Bad Bentheim

## The property



Property ID: 25242026 - 48455 Bad Bentheim

## The property



Property ID: 25242026 - 48455 Bad Bentheim

## The property



Property ID: 25242026 - 48455 Bad Bentheim

## The property



Property ID: 25242026 - 48455 Bad Bentheim

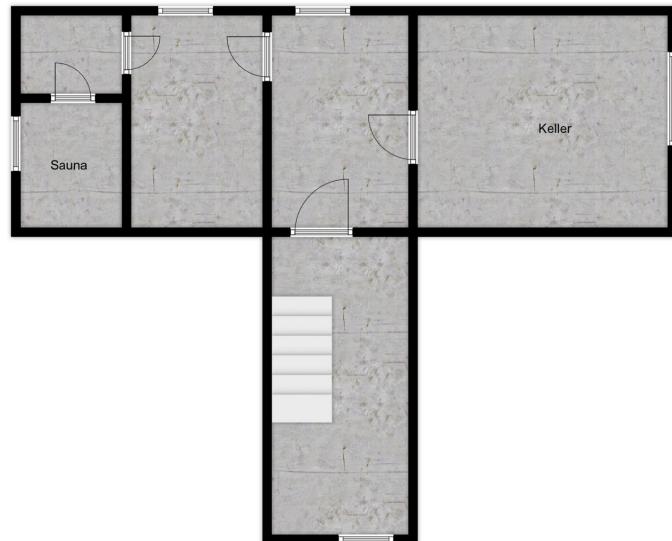
## The property



Property ID: 25242026 - 48455 Bad Bentheim

## Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 25242026 - 48455 Bad Bentheim**

## A first impression

**Property Description:** For sale is a well-maintained detached house built in 1968 with a generous living area of approximately 129 m<sup>2</sup>, situated on a plot of around 994 m<sup>2</sup>. The property is located on a quiet, traffic-calmed street with a cul-de-sac and offers a pleasant and comfortable living atmosphere. **Location:** The idyllic garden offers a direct view of the imposing Bad Bentheim Castle. The location also boasts excellent transport links: The district of Sieringhoek is only 3 minutes away and provides quick connections to Gildehaus, Gronau, and Ochtrup. A short walk also leads to the adjacent forest – ideal for walks, hikes, or jogging. **Layout:** The house extends over two floors and has a total of four bedrooms, offering ample space for a family. Two functional bathrooms ensure everyday convenience. The generous layout allows for flexible use and individual design options. **Features:** The house is well-equipped and meets all the basic requirements for spacious and comfortable living. The property has been consistently well-maintained, providing a solid foundation for new ideas. A particular highlight: the basement features a sauna – perfect for relaxing hours. In 2024, the ground floor windows were replaced with new PVC windows, and the ground floor fuse box was also updated. **Garden & Outdoor Area:** The spacious garden is surrounded by a well-maintained beech hedge, ensuring privacy. The expansive garden invites numerous leisure activities and offers additional recreational opportunities right on your doorstep. The direct view of Bad Bentheim Castle makes the outdoor area particularly charming and unique. Two garages are also available, providing not only parking space but also protection from various weather conditions. **Infrastructure & Leisure Activities:** The location offers excellent access to all essential infrastructure. Shopping facilities, schools, and leisure activities are in the immediate vicinity and easily accessible. For outdoor enthusiasts, the adjacent forest is ideal for enjoying nature and engaging in sports. **Further advantages:** The house is equipped with a fiber optic connection, enabling high-speed internet access – ideal for working from home or leisure activities. **Conclusion:** This property offers an excellent opportunity to acquire a comfortable and peaceful home in a sought-after location. The direct view of Bad Bentheim Castle, the generous plot size, and the convenient access to the surrounding area make this property a particularly attractive option for families and couples. **Viewing:** Arrange a viewing appointment and see for yourself the numerous advantages of this property. We look forward to hearing from you!

**Property ID: 25242026 - 48455 Bad Bentheim**

## All about the location

### 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.

**Property ID: 25242026 - 48455 Bad Bentheim**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 Geldwäschegegesetz (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 Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegegesetz 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



VON POLL  
REAL ESTATE

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25242026 - 48455 Bad Bentheim**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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