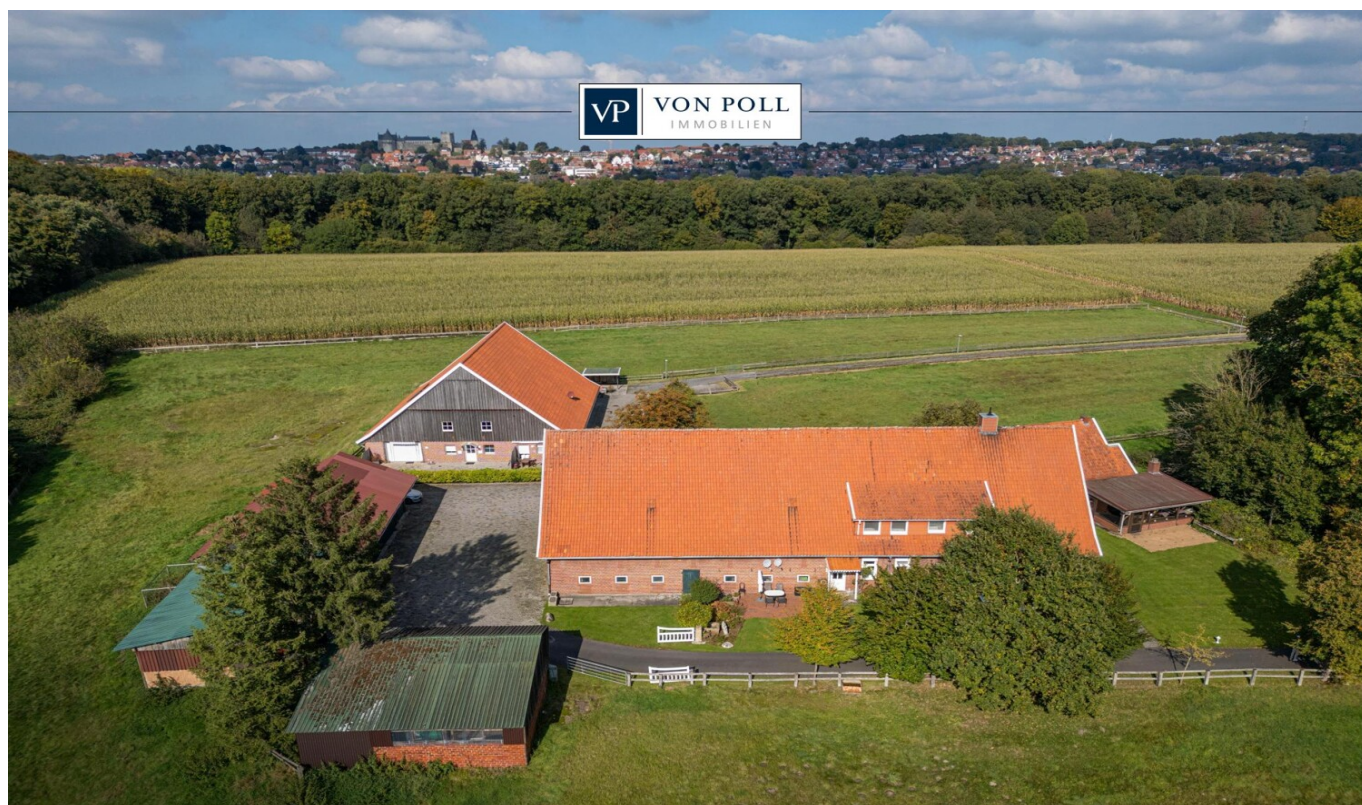


Bad Bentheim

Exclusive, secluded property – country estate with diverse rental opportunities

Property ID: 25242046



PURCHASE PRICE: 1.216.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 600 m² • ROOMS: 21 • LAND AREA: 20.500 m²

Property ID: 25242046 - 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: 25242046 - 48455 Bad Bentheim

At a glance

Property ID	25242046
Living Space	ca. 600 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	21
Bathrooms	6
Year of construction	2014

Purchase Price	1.216.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2018
Condition of property	Completely renovated
Construction method	Solid
Equipment	Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25242046 - 48455 Bad Bentheim

Energy Data

Energy Source	Air-to-water heat pump	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy certificate valid until	01.10.2035	Final energy consumption	23.70 kWh/m²a
Power Source	Air-to-water heat pump	Energy efficiency class	A+
		Year of construction according to energy certificate	2014

Property ID: 25242046 - 48455 Bad Bentheim

The property



Property ID: 25242046 - 48455 Bad Bentheim

The property



Property ID: 25242046 - 48455 Bad Bentheim

The property



Property ID: 25242046 - 48455 Bad Bentheim

The property



Property ID: 25242046 - 48455 Bad Bentheim

The property



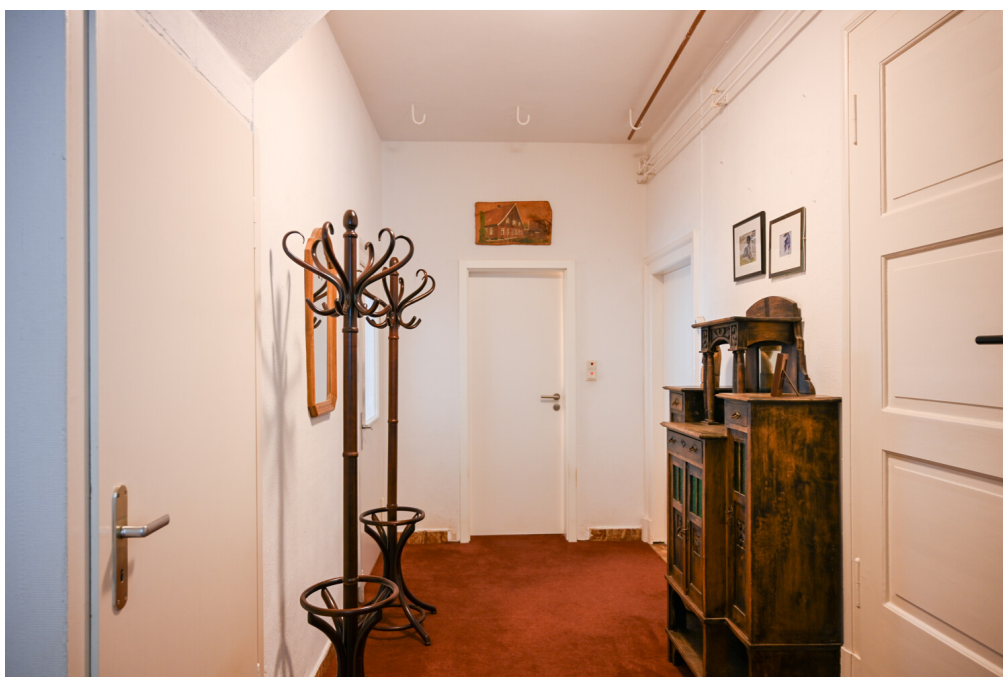
Property ID: 25242046 - 48455 Bad Bentheim

The property



Property ID: 25242046 - 48455 Bad Bentheim

The property



Property ID: 25242046 - 48455 Bad Bentheim

The property



Property ID: 25242046 - 48455 Bad Bentheim

The property



Property ID: 25242046 - 48455 Bad Bentheim

The property



Property ID: 25242046 - 48455 Bad Bentheim

The property



Property ID: 25242046 - 48455 Bad Bentheim

The property



Property ID: 25242046 - 48455 Bad Bentheim

The property



Property ID: 25242046 - 48455 Bad Bentheim

The property



Property ID: 25242046 - 48455 Bad Bentheim

The property



Property ID: 25242046 - 48455 Bad Bentheim

The property



Property ID: 25242046 - 48455 Bad Bentheim

The property



Property ID: 25242046 - 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: 25242046 - 48455 Bad Bentheim

A first impression

This spacious estate in the southern part of Bad Bentheim offers a multitude of possibilities and impresses with its exceptional size and expansive grounds of approximately 20,500 m² (about 2 hectares). The property is suitable for use as a multi-generational home, for renting out multiple apartments, or for commercial purposes – particularly for horse or pony enthusiasts, as an equestrian center, or as a veterinary practice. The rented outbuilding was completely renovated in 2014: a former stable building was transformed into three modern apartments with a total living area of approximately 350 m². The new construction adhered to the highest energy standards (energy efficiency class A+): high-quality insulation, triple-glazed windows, underfloor heating, and an efficient heat pump for heating and hot water. In 2023, the roof was replaced and fitted with an additional protective membrane. A new, modern lightning protection system was also installed at this time. The apartment building has its own driveway, illuminated at night by private streetlights newly installed in 2024. Tenants have access to separate parking spaces or carports at the house. Garages are also available for rent in the courtyard. The three apartments currently generate a net annual rent of approximately €31,000. The main house, with a living area of approximately 250 m², is suitable as a multi-generational home and for holiday rentals. The upper floor contains two apartments, one of which is currently being actively rented out as a holiday apartment, generating an annual income of approximately €14,000. The second apartment on the upper floor is currently vacant. It could also be used as a holiday apartment, for short-term rentals, or for personal use. The ground-floor apartment in the main house, furnished in a cozy farmhouse style, comprises five rooms, a bathroom, and a large eat-in kitchen. A hallway leads to the stables with a total of eight horse stalls. Above the stables is a very spacious hayloft. The main house includes the so-called bakehouse. In the past, carriage rides were organized here, and Kloatscheeter clubs were hosted. The premises are equipped for catering purposes and offer space for small events and social gatherings. An energy performance certificate for the main house is valid until October 1, 2035, with an energy consumption of 142.3 kWh/(m²a), class E. The grounds are particularly spacious. Two adjacent paddocks offer excellent conditions for keeping horses or ponies. The expansive property provides ample space for further individual landscaping ideas, play areas, or gardening activities. Two tool sheds offer plenty of storage and parking for horse equipment, carriages, garden tools, and several cars. The location in southern Bad Bentheim combines living close to nature with easy access to the Gildehaus district and the towns of Gronau and Ochtrup. Shopping facilities, schools, and medical care are within a reasonable distance. At the same time, owners and residents benefit from the peaceful neighborhood and the diverse leisure and

recreational opportunities surrounding the property in Sieringhoek. This exceptional estate presents a unique opportunity for prospective buyers and investors seeking to combine spacious living and versatile usage options with a sound investment. Please contact us for further information or to arrange a personal viewing. We look forward to presenting this exceptional property to you in person.

Property ID: 25242046 - 48455 Bad Bentheim

All about the location

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: 25242046 - 48455 Bad Bentheim

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.10.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 23.70 kwh/(m²*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.

Property ID: 25242046 - 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com