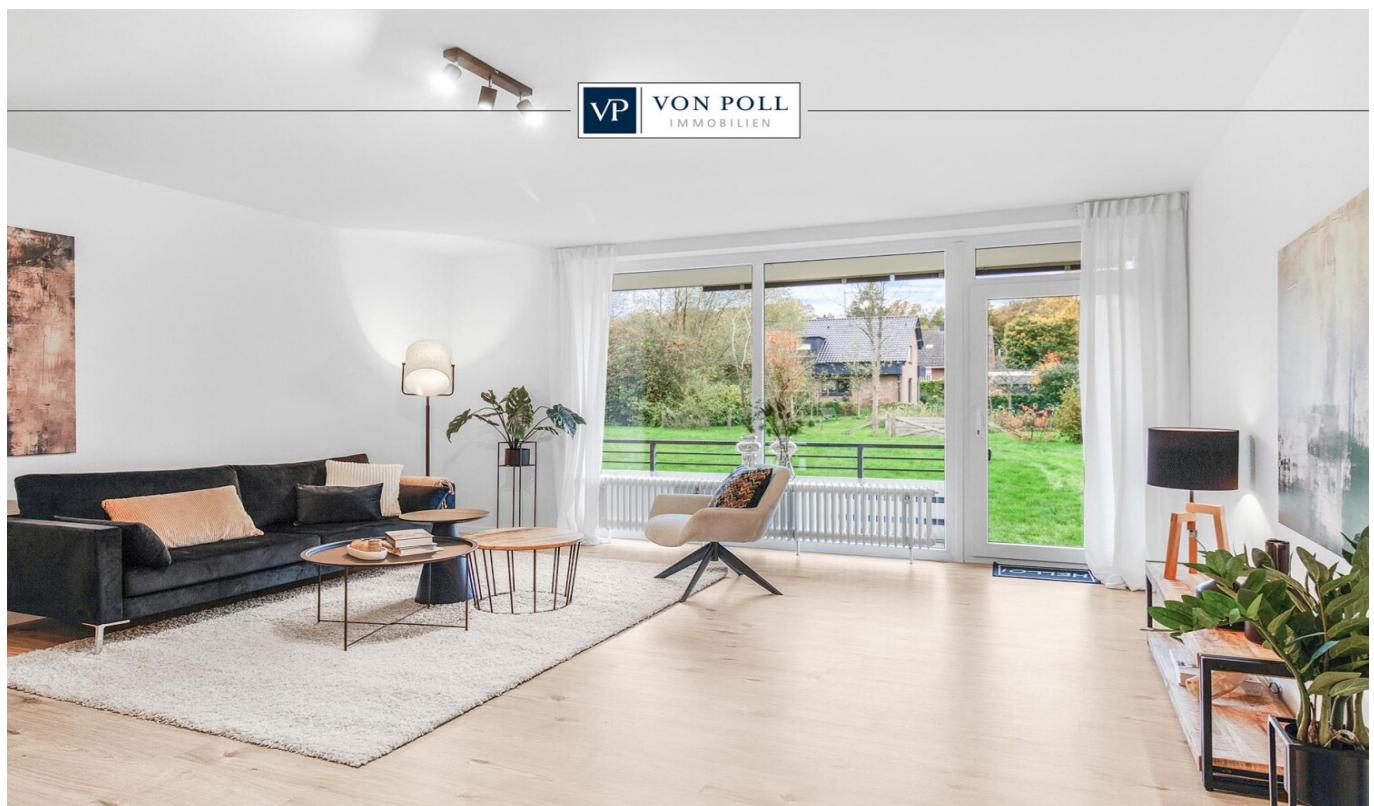


Bad Bentheim

## Modernized ground floor apartment with two balconies in a quiet location in Bad Bentheim

**Property ID: 25242052**



**PURCHASE PRICE: 259.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 92 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

Property ID: 25242052 - 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: 25242052 - 48455 Bad Bentheim**

## At a glance

Property ID	25242052	Purchase Price	259.000 EUR
Living Space	ca. 92 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	3	Modernisation / Refurbishment	2025
Bathrooms	1	Condition of property	Modernised
Year of construction	1980	Construction method	Solid
Type of parking	1 x Outdoor parking space	Equipment	Guest WC, Balcony

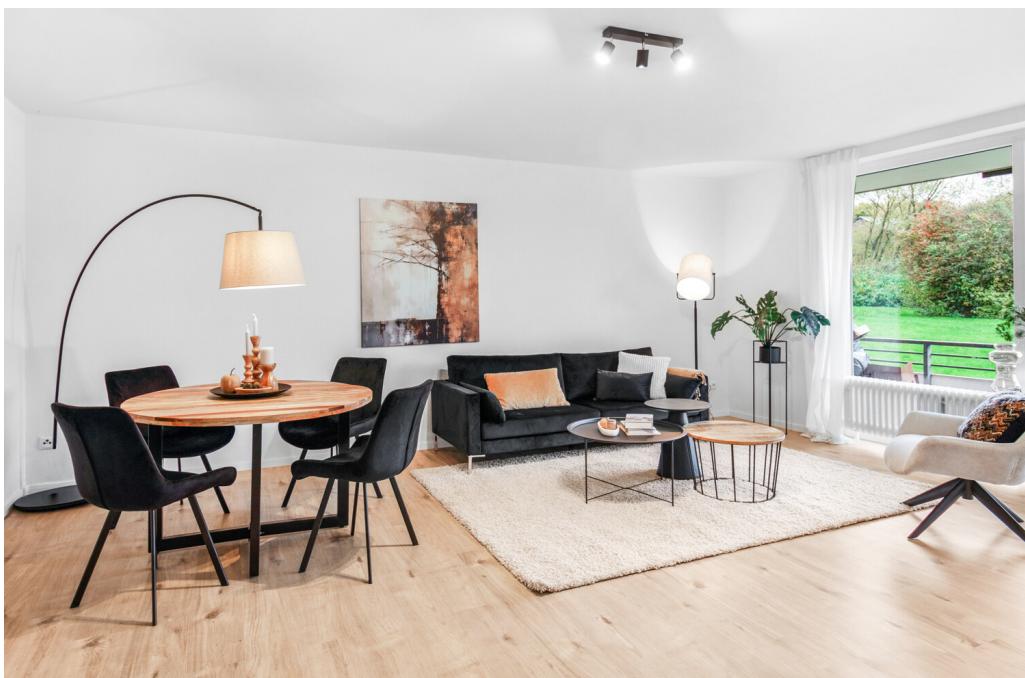
Property ID: 25242052 - 48455 Bad Bentheim

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Heavy natural gas	Final energy consumption	122.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	02.05.2028	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1980

Property ID: 25242052 - 48455 Bad Bentheim

## The property



Property ID: 25242052 - 48455 Bad Bentheim

## The property



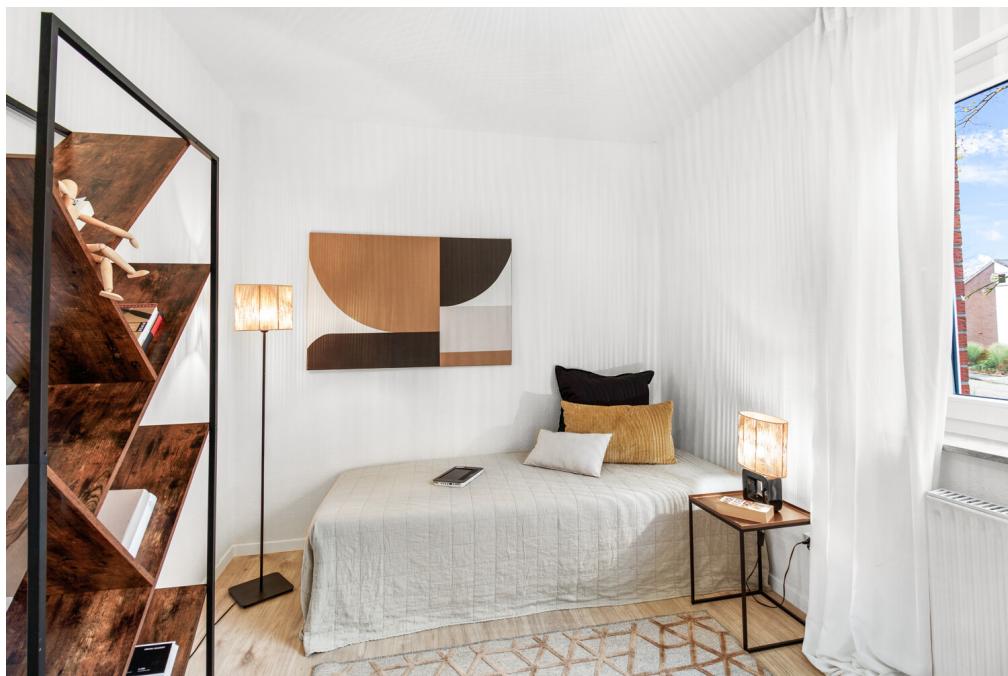
Property ID: 25242052 - 48455 Bad Bentheim

## The property



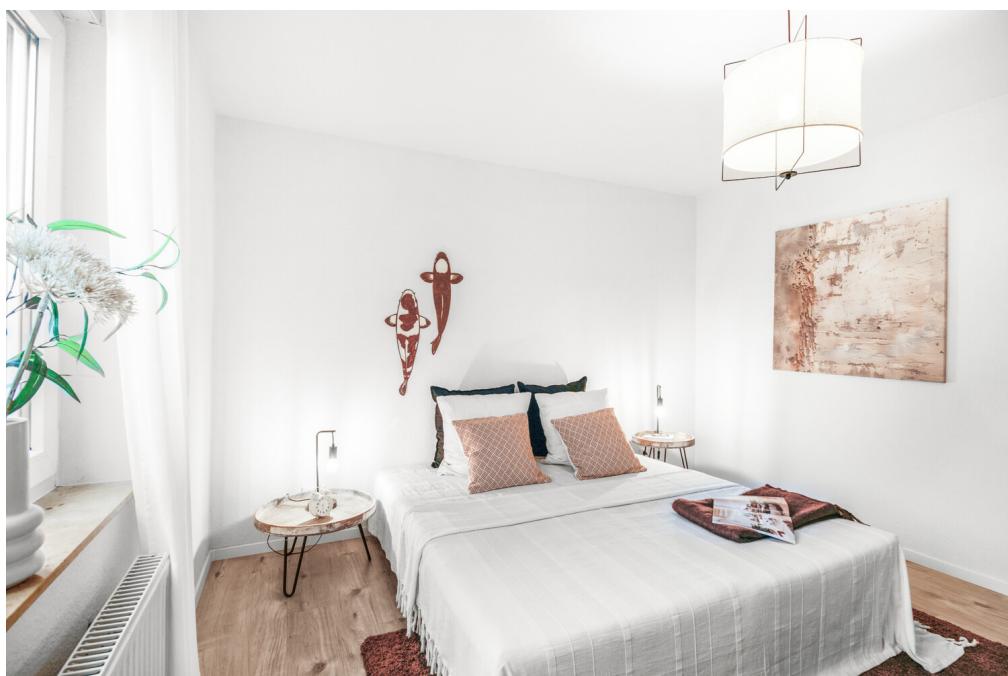
Property ID: 25242052 - 48455 Bad Bentheim

## The property



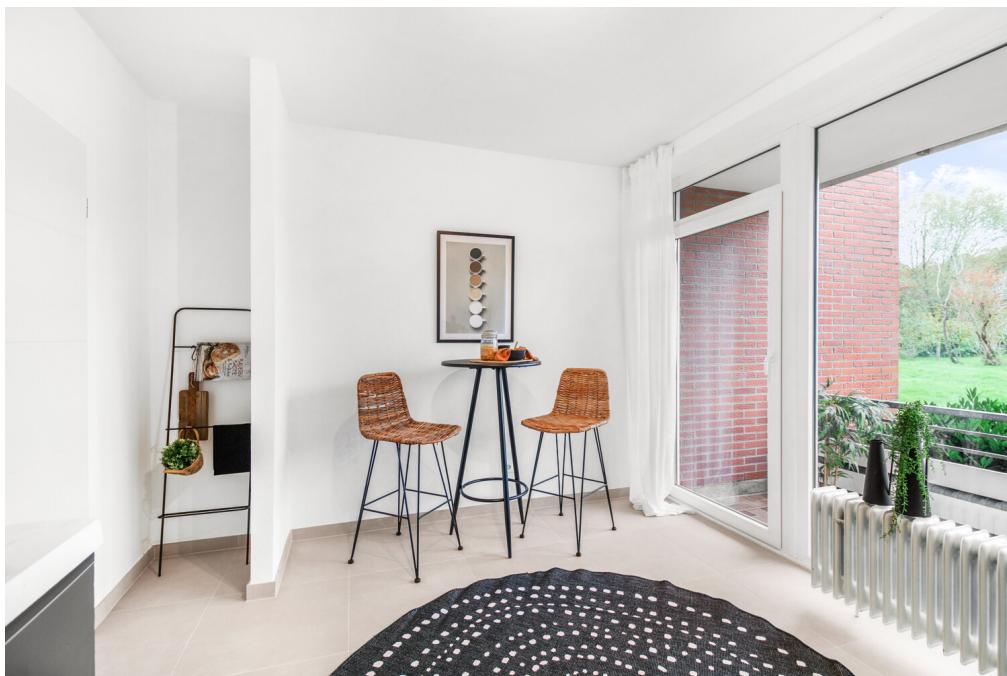
Property ID: 25242052 - 48455 Bad Bentheim

## The property



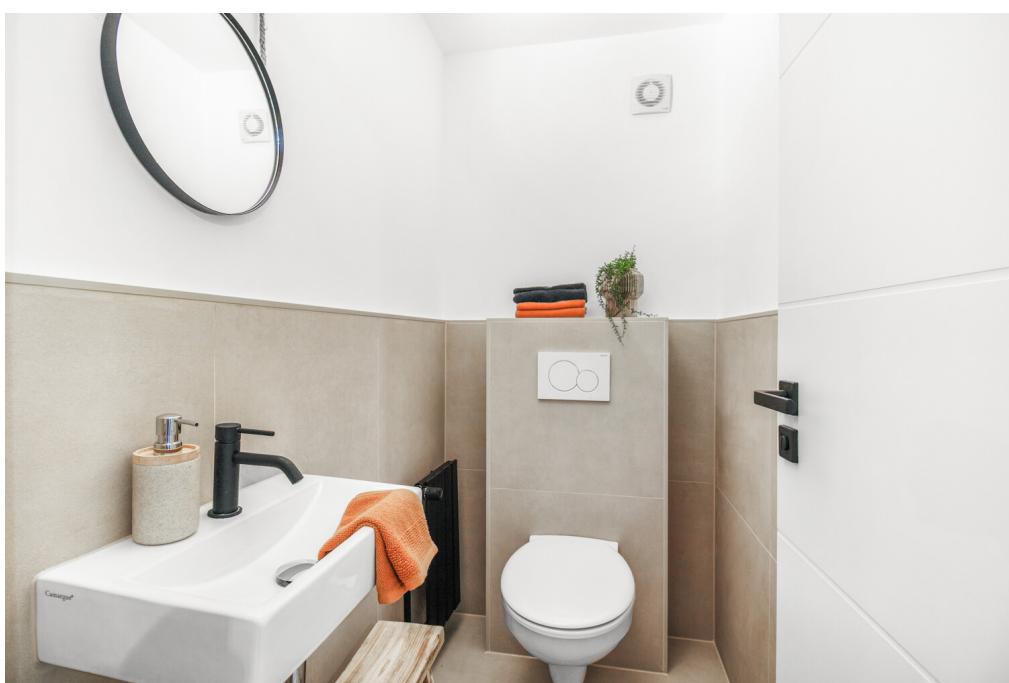
Property ID: 25242052 - 48455 Bad Bentheim

## The property



Property ID: 25242052 - 48455 Bad Bentheim

## The property



Property ID: 25242052 - 48455 Bad Bentheim

## The property



Property ID: 25242052 - 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: 25242052 - 48455 Bad Bentheim**

## A first impression

This attractive ground-floor apartment, originally built in 1980, has been completely renovated and now shines in new splendor. Offering approximately 92 square meters of living space, it boasts a well-designed layout, high-quality fixtures and fittings, and a pleasant atmosphere. The apartment features three well-proportioned, bright rooms, offering a variety of uses. Both the kitchen and living room open onto west-facing balconies. The renovation brought the apartment up to modern standards, including: a new bathroom with contemporary fixtures and a washing machine connection; a new guest WC; new flooring throughout; replacement of light switches and electrical outlets to new-build standards, as well as new blinds and interior doors; and freshly painted walls and ceilings. These improvements give the apartment a contemporary and well-maintained appearance. The cleverly designed floor plan makes the apartment ideal for couples, small families, or singles who appreciate spacious living. It is also perfect for seniors, as it is easily accessible via only a few steps and features barrier-free access within the apartment itself. A conveniently located parking space, just a few meters from the lockable rear entrance, is also included. This quiet residential area offers a high quality of life with excellent access to shopping facilities, schools, and leisure activities. See for yourself this attractive, ready-to-move-in apartment – we look forward to your inquiry and will gladly arrange a viewing appointment with you.

**Property ID: 25242052 - 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.

**Property ID: 25242052 - 48455 Bad Bentheim**

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.5.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 122.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25242052 - 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)