

Bad Bentheim

# Spacious country house with granny flat & PV system in a prime location surrounded by nature

Property ID: 24242031



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

**PURCHASE PRICE: 659.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 260 m<sup>2</sup> • ROOMS: 11 • LAND AREA: 1.632 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

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

Property ID: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

## At a glance

Property ID	24242031
Living Space	ca. 260 m²
Roof Type	Hipped roof
Rooms	11
Bathrooms	4
Year of construction	1984
Type of parking	1 x Car port, 3 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	659.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2022
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 129 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	153.10 kWh/m²a
Energy certificate valid until	07.08.2034	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1984



Property ID: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

## The property





Property ID: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

## The property





Property ID: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

## The property





Property ID: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

## The property





Property ID: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

## The property





Property ID: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

## The property





Property ID: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

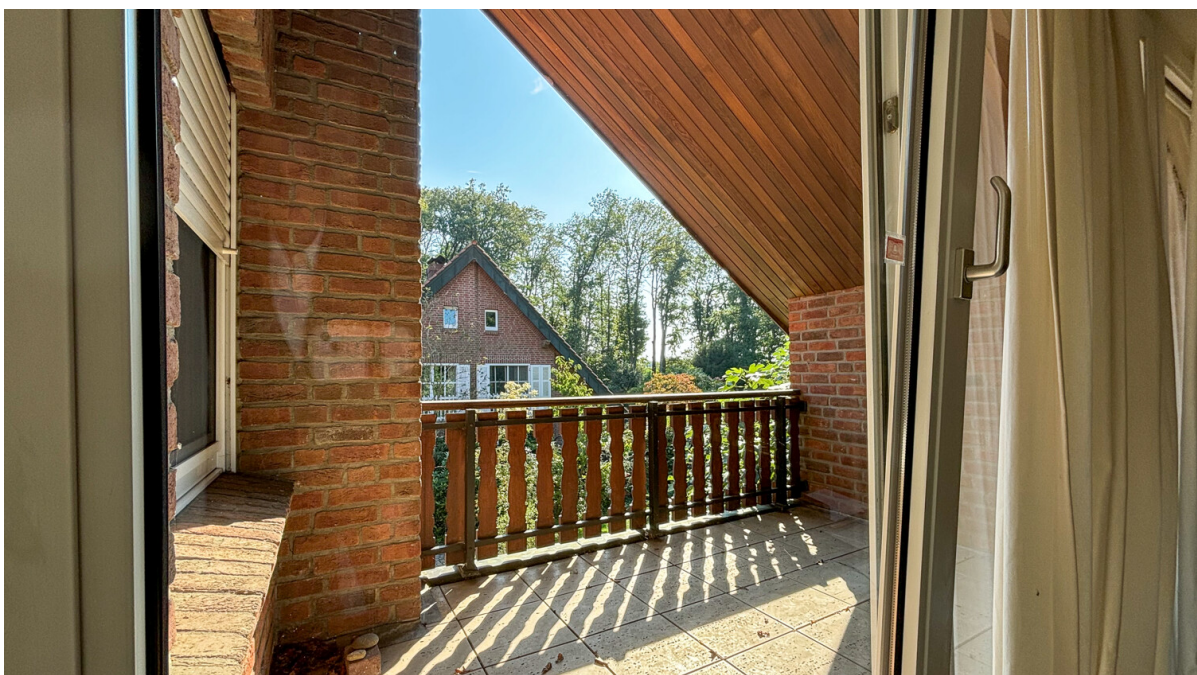
## The property





Property ID: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

## The property





Property ID: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

## The property





Property ID: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

## The property





Property ID: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

## The property





Property ID: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

## The property





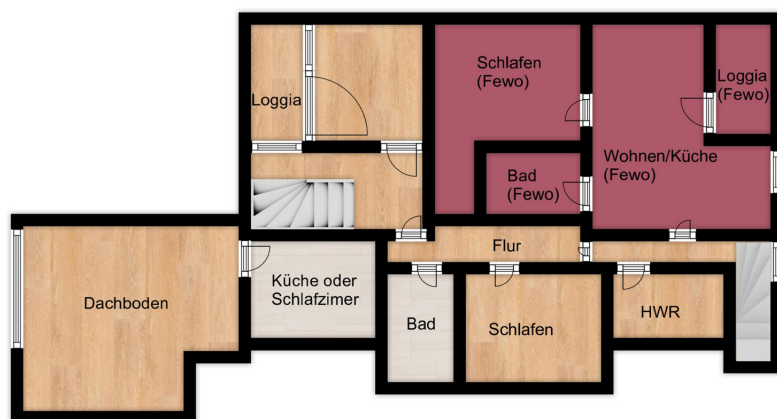
Property ID: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

## The property



Property ID: 24242031 - 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: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

## A first impression

This attractive detached house offers ample space with approximately 260 m<sup>2</sup> of living area and a generous plot of approximately 1,632 m<sup>2</sup>, making it ideal for families as well as those wishing to cleverly combine living and working. Built in 1984 and continuously modernized, the house is in excellent condition, and its well-designed floor plan leaves nothing to be desired: The house features a total of seven rooms and three bathrooms distributed across the ground, first, and attic floors. The ground floor boasts a spacious entrance hall with a modern cloakroom. The open-plan kitchen, equipped with high-quality, nearly new fitted units, blends harmoniously into the thoughtfully designed living area. Large windows here provide plenty of natural light and offer pleasant views of the surrounding greenery. Further features include single-level living and sleeping arrangements, direct access to the inviting southwest-facing terrace, and the beautifully landscaped garden. The en-suite bathroom includes an integrated sauna. The garden, located in close proximity to a water protection area, offers diverse design possibilities and plenty of open space. Its sunny orientation and well-maintained landscaping create a pleasant atmosphere for leisure and relaxation outdoors. The upper floor is particularly attractive for families: it features three potential children's rooms or offices, as well as a private bathroom. The converted attic offers two further rooms with their own bathroom. A second entrance leads first to another entrance area and then, via a staircase, to a spacious self-contained apartment on the upper floor. This bright and open-plan apartment is suitable for family use, for example, for multi-generational living, or for renting out. With its own entrance and a private balcony overlooking the garden, complete privacy is guaranteed. Extensive modernization was carried out in 2022. Of particular note is the large photovoltaic system (30.8 kWp) with storage, which enables a sustainable electricity supply and contributes to the energy efficiency of the house. Further modernization measures include improvements to the floor plan (a staircase now connects the ground floor and upper floor), new flooring, a renovated kitchen, and a new bathroom in the self-contained apartment.

Property ID: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

## Details of amenities

besondere Ausstattung:

- zwei Eingänge, die zum Einfamilienhaus bzw. zur Einliegerwohnung führen
- großzügiger Eingangsbereich mit Garderobe im Einfamilienhaus
- ebenerdiges Wohnen und Schlafen
- Badezimmer en-Suite mit Sauna
- neuwertige und hochwertige Einbauküche, offen gestaltet im geräumigen und durchdacht aufgeteilten Wohnbereich
- drei Einbauküchen: Hauptküche (neuwertig und sehr hochwertig), HWR-Küche im Haupthaus sowie Küche in der Einliegerwohnung
- Kinderzimmer im Obergeschoss mit eigenem Bad
- Terrasse und Garten in Süd-West-Ausrichtung
- Garten ist durch die Einliegerwohnung nicht einsehbar
- Gepflegte, ruhige Lage in unmittelbarer Naturnähe, angrenzend an ein Wasserschutzgebiet
- 30,8 kWp große PV-Anlage mit Speicher

Property ID: 24242031 - 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: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 7.8.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 153.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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: 24242031 - 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)