

Bad Bentheim

# Casa unifamiliar con vistas al castillo en Bad Bentheim

Número de propiedad: 25242026



PRECIO DE COMPRA: 295.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 149 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 994 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25242026 - 48455 Bad Bentheim

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25242026 - 48455 Bad Bentheim

## De un vistazo

|                      |                   |
|----------------------|-------------------|
| Número de propiedad  | 25242026          |
| Superficie habitable | ca. 149 m²        |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas |
| Habitaciones         | 7                 |
| Dormitorios          | 4                 |
| Baños                | 2                 |
| Año de construcción  | 1968              |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Garaje        |

|                                |                                                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 295.000 EUR                                                               |
| Casa                           | Casa unifamiliar                                                          |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2004                                                                      |
| Estado de la propiedad         | cuidado                                                                   |
| Método de construcción         | Sólido                                                                    |
| Características                | Terraza, WC para invitados, Sauna                                         |

Número de propiedad: 25242026 - 48455 Bad Bentheim

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Gas natural ligero  |
| Certificado energético válido hasta | 19.06.2035          |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 221.16 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | G                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1968                   |

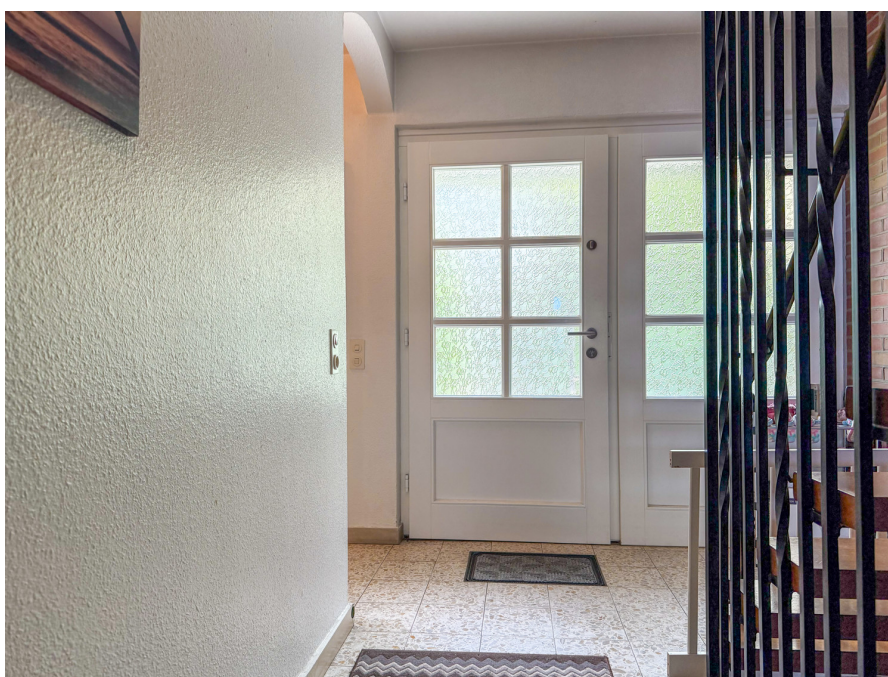
Número de propiedad: 25242026 - 48455 Bad Bentheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25242026 - 48455 Bad Bentheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25242026 - 48455 Bad Bentheim

## La propiedad



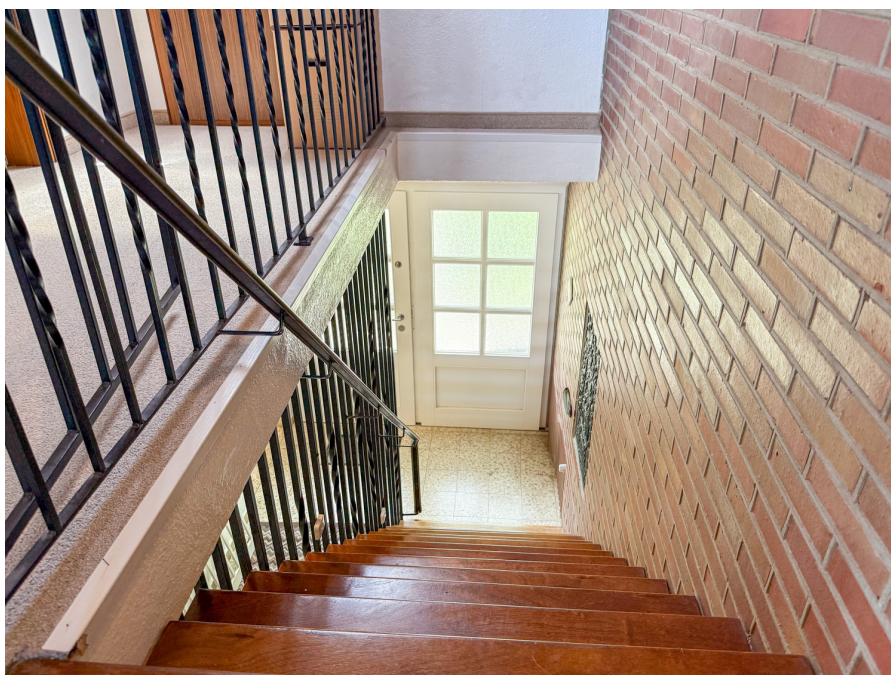
Número de propiedad: 25242026 - 48455 Bad Bentheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25242026 - 48455 Bad Bentheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25242026 - 48455 Bad Bentheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25242026 - 48455 Bad Bentheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25242026 - 48455 Bad Bentheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25242026 - 48455 Bad Bentheim

## Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25242026 - 48455 Bad Bentheim

## Una primera impresión

Descripción de la propiedad: Se vende una casa unifamiliar bien mantenida, construida en 1968, con una generosa superficie habitable de aproximadamente 129 m², situada en una parcela de unos 994 m². La propiedad se encuentra en una calle tranquila y con tráfico moderado, con una calle sin salida, y ofrece un ambiente agradable y confortable. Ubicación: El idílico jardín ofrece vistas directas al imponente castillo de Bad Bentheim. La ubicación también cuenta con excelentes conexiones de transporte: el distrito de Sieringhoek está a solo 3 minutos y ofrece conexiones rápidas con Gildehaus, Gronau y Ochtrup. Un corto paseo también lleva al bosque adyacente, ideal para pasear, hacer senderismo o correr. Distribución: La casa se distribuye en dos plantas y cuenta con un total de cuatro dormitorios, ofreciendo amplio espacio para una familia. Dos baños funcionales garantizan la comodidad diaria. La amplia distribución permite un uso flexible y opciones de diseño personalizadas. Características: La casa está bien equipada y cumple con todos los requisitos básicos para una vida espaciosa y cómoda. La propiedad se ha mantenido en perfecto estado, lo que proporciona una base sólida para nuevas ideas. Un punto a destacar: el sótano cuenta con una sauna, perfecta para relajarse. En 2024, se reemplazaron las ventanas de la planta baja por nuevas de PVC y también se actualizó la caja de fusibles de la planta baja. Jardín y zona exterior: El espacioso jardín está rodeado por un seto de haya bien cuidado, lo que garantiza la privacidad. El amplio jardín invita a numerosas actividades de ocio y ofrece oportunidades recreativas adicionales justo en la puerta. La vista directa al castillo de Bad Bentheim hace que la zona exterior sea particularmente encantadora y única. También hay dos garajes disponibles, que no solo ofrecen espacio de estacionamiento, sino que también ofrecen protección contra diversas condiciones climáticas. Infraestructura y actividades de ocio: La ubicación ofrece un excelente acceso a todas las infraestructuras esenciales. Hay tiendas, escuelas y actividades de ocio en las inmediaciones y son fácilmente accesibles. Para los amantes de las actividades al aire libre, el bosque adyacente es ideal para disfrutar de la naturaleza y practicar deportes. Otras ventajas: La casa está equipada con conexión de fibra óptica, lo que permite el acceso a internet de alta velocidad, ideal para teletrabajar o disfrutar del ocio. Conclusión: Esta propiedad ofrece una excelente oportunidad para adquirir un hogar cómodo y tranquilo en una ubicación privilegiada. La vista directa al Castillo de Bad Bentheim, la generosa parcela y el cómodo acceso a los alrededores hacen de esta propiedad una opción especialmente atractiva para familias y parejas. Visitas: Concierte una cita para visitarla y compruebe usted mismo las numerosas ventajas de esta propiedad. ¡Esperamos su contacto!

Número de propiedad: 25242026 - 48455 Bad Bentheim

## Todo sobre la ubicación

### 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.

Número de propiedad: 25242026 - 48455 Bad Bentheim

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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 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. 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.

Número de propiedad: 25242026 - 48455 Bad Bentheim

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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