

Bad Bentheim

## Propiedad exclusiva y aislada: finca rural con diversas oportunidades de alquiler

*Número de propiedad: 25242046*



**PRECIO DE COMPRA: 1.216.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 600 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 21 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 20.500 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 25242046 - 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: 25242046 - 48455 Bad Bentheim

## De un vistazo

Número de propiedad	25242046
Superficie habitable	ca. 600 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	21
Baños	6
Año de construcción	2014

Precio de compra	1.216.000 EUR
Casa	Casa rural
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2018
Estado de la propiedad	completamente restructurado
Método de construcción	Sólido
Características	WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25242046 - 48455 Bad Bentheim

## Datos energéticos

Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Certificado energético	Certificado de consumo
Certificado energético válido hasta	01.10.2035	Consumo de energía final	23.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Clase de eficiencia energética	A+
		Año de construcción según el certificado energético	2014

Número de propiedad: 25242046 - 48455 Bad Bentheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25242046 - 48455 Bad Bentheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25242046 - 48455 Bad Bentheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25242046 - 48455 Bad Bentheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25242046 - 48455 Bad Bentheim

## La propiedad



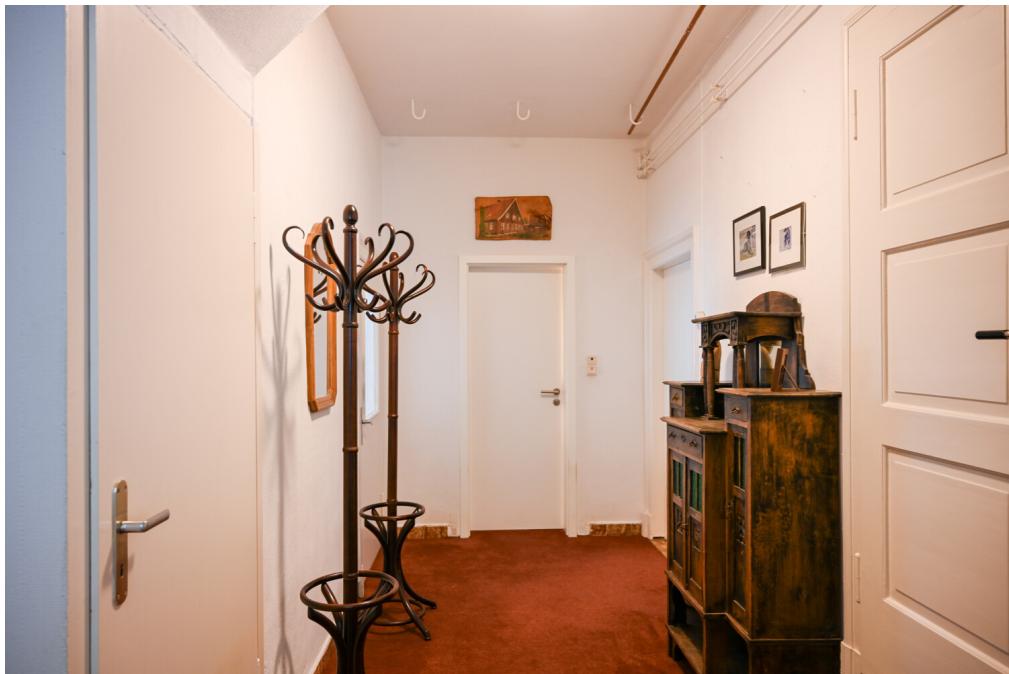
Número de propiedad: 25242046 - 48455 Bad Bentheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25242046 - 48455 Bad Bentheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25242046 - 48455 Bad Bentheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25242046 - 48455 Bad Bentheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25242046 - 48455 Bad Bentheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25242046 - 48455 Bad Bentheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25242046 - 48455 Bad Bentheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25242046 - 48455 Bad Bentheim

## La propiedad



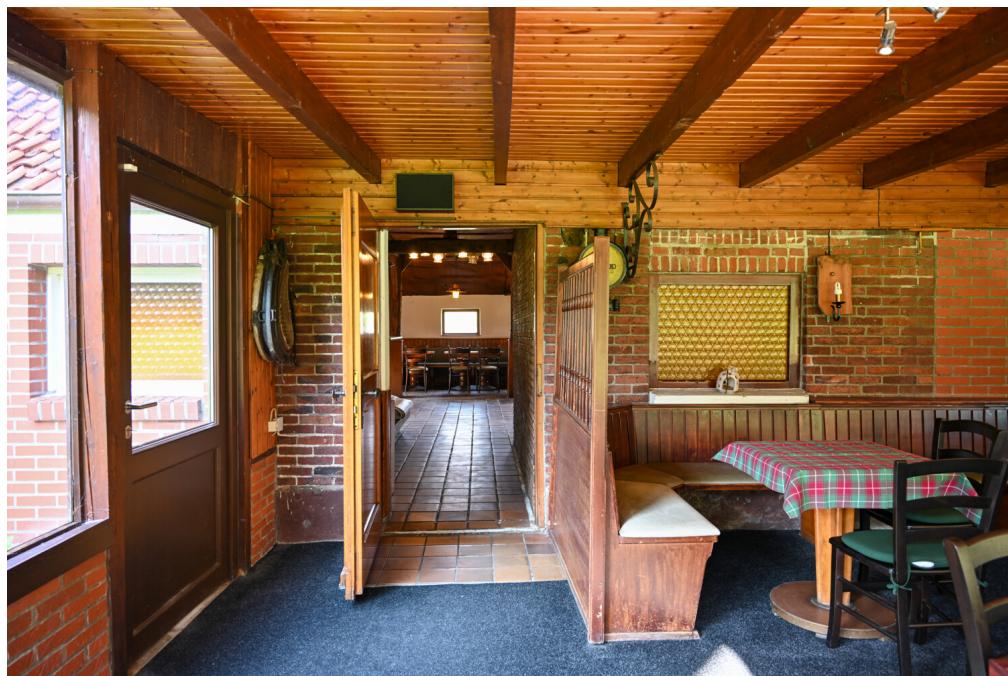
Número de propiedad: 25242046 - 48455 Bad Bentheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25242046 - 48455 Bad Bentheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25242046 - 48455 Bad Bentheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25242046 - 48455 Bad Bentheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25242046 - 48455 Bad Bentheim

## Planos de planta

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



VP VON POLL  
IMMOBILIEN®





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: 25242046 - 48455 Bad Bentheim

## Una primera impresión

Esta espaciosa finca en la zona sur de Bad Bentheim ofrece multitud de posibilidades e impresiona por su excepcional tamaño y su amplio terreno de aproximadamente 20.500 m<sup>2</sup> (aproximadamente 2 hectáreas). La propiedad es ideal para viviendas multigeneracionales, para el alquiler de varios apartamentos o para fines comerciales, especialmente para aficionados a los caballos o ponis, como centro ecuestre o clínica veterinaria. La dependencia alquilada se renovó por completo en 2014: un antiguo establo se transformó en tres modernos apartamentos con una superficie habitable total de aproximadamente 350 m<sup>2</sup>. La nueva construcción cumplió con los más altos estándares energéticos (clase de eficiencia energética A+): aislamiento de alta calidad, ventanas de triple acristalamiento, calefacción por suelo radiante y una eficiente bomba de calor para calefacción y agua caliente. En 2023, se sustituyó el tejado y se le instaló una membrana protectora adicional. También se instaló un nuevo y moderno sistema de protección contra rayos. El edificio de apartamentos cuenta con su propia entrada, iluminada por la noche con farolas privadas instaladas en 2024. Los inquilinos tienen acceso a plazas de aparcamiento o cocheras independientes en la casa. También se pueden alquilar garajes en el patio. Los tres apartamentos generan actualmente una renta anual neta de aproximadamente 31.000 €. La casa principal, con una superficie habitable de aproximadamente 250 m<sup>2</sup>, es ideal como vivienda multigeneracional y para alquiler vacacional. La planta superior alberga dos apartamentos, uno de los cuales se alquila actualmente como apartamento vacacional, generando unos ingresos anuales de aproximadamente 14.000 €. El segundo apartamento de la planta superior está actualmente vacío. También podría utilizarse como apartamento vacacional, para alquileres a corto plazo o para uso personal. El apartamento de la planta baja de la casa principal, amueblado con un acogedor estilo rústico, consta de cinco habitaciones, un baño y una amplia cocina-comedor. Un pasillo conduce a los establos, con un total de ocho boxes para caballos. Encima de los establos hay un espacioso pajar. La casa principal incluye la panadería. Antiguamente, aquí se organizaban paseos en carruaje y se celebraban clubes Klootscheeter. Las instalaciones están equipadas con servicios de catering y ofrecen espacio para pequeños eventos y reuniones sociales. El certificado de eficiencia energética de la casa principal es válido hasta el 1 de octubre de 2035, con un consumo de energía de 142,3 kWh/(m<sup>2</sup>a), clase E. El terreno es especialmente espacioso. Dos potreros adyacentes ofrecen excelentes condiciones para la cría de caballos o ponis. La amplia propiedad ofrece amplio espacio para otras ideas de paisajismo, zonas de juego o actividades de jardinería. Dos cobertizos para herramientas ofrecen amplio espacio de almacenamiento y aparcamiento para equipos de caballos, carruajes, herramientas de jardinería y varios coches. Su ubicación en el sur de Bad

Bentheim combina la proximidad a la naturaleza con un fácil acceso al distrito de Gildehaus y a las localidades de Gronau y Ochtrup. Hay tiendas, colegios y atención médica a una distancia razonable. Al mismo tiempo, propietarios y residentes se benefician de la tranquilidad del vecindario y de las diversas opciones de ocio y recreación que rodean la propiedad en Sieringhoek. Esta excepcional propiedad representa una oportunidad única para compradores e inversores que buscan combinar un espacio habitable espacioso y opciones de uso versátiles con una inversión sólida. Contáctenos para obtener más información o concertar una visita personal. Esperamos presentarle esta excepcional propiedad en persona.

Número de propiedad: 25242046 - 48455 Bad Bentheim

## Todo sobre la ubicación

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: 25242046 - 48455 Bad Bentheim

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.10.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 23.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*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 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.

Número de propiedad: 25242046 - 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)