

Bad Bentheim

# Maison individuelle avec vue sur le château de Bad Bentheim

CODE DU BIEN: 25242026



PRIX D'ACHAT: 295.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 149 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 994 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25242026 - 48455 Bad Bentheim

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25242026 - 48455 Bad Bentheim**

## En un coup d'œil

|                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| CODE DU BIEN           | 25242026        |
| Surface habitable      | ca. 149 m²      |
| Type de toiture        | à deux versants |
| Pièces                 | 7               |
| Chambres à coucher     | 4               |
| Salles de bains        | 2               |
| Année de construction  | 1968            |
| Place de stationnement | 2 x Garage      |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 295.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                       |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2004                                                                      |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Sauna                                               |

CODE DU BIEN: 25242026 - 48455 Bad Bentheim

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz naturel léger    |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 19.06.2035           |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 221.16 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | G                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1968                      |

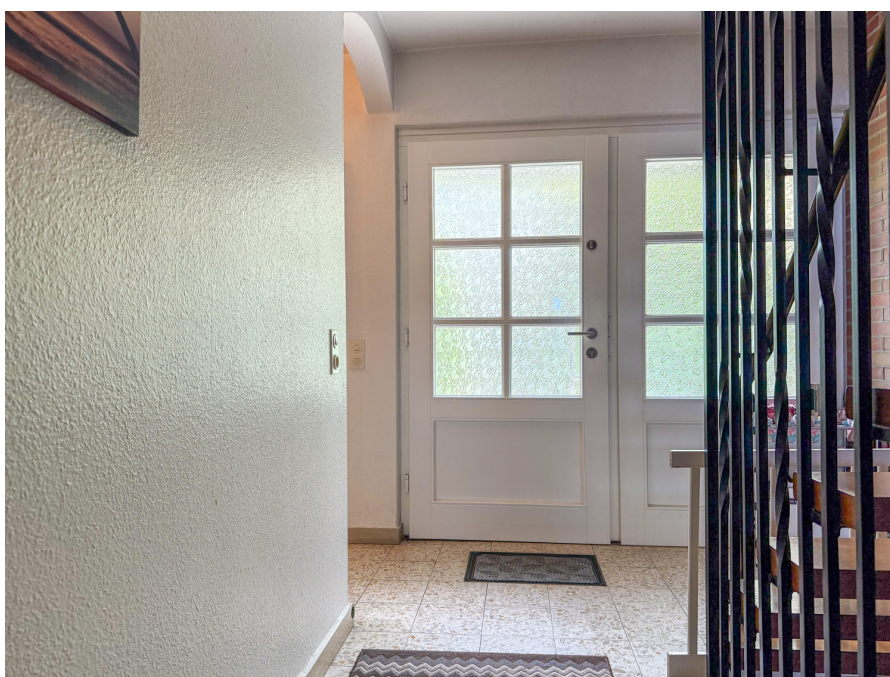
CODE DU BIEN: 25242026 - 48455 Bad Bentheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25242026 - 48455 Bad Bentheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25242026 - 48455 Bad Bentheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25242026 - 48455 Bad Bentheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25242026 - 48455 Bad Bentheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25242026 - 48455 Bad Bentheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25242026 - 48455 Bad Bentheim

## La propriété



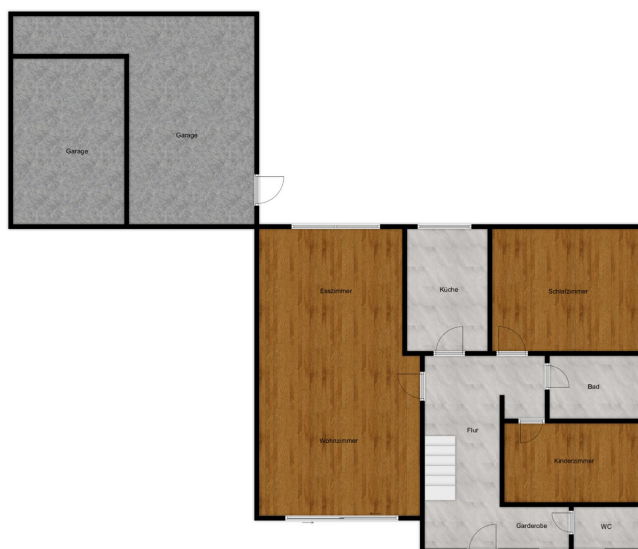
CODE DU BIEN: 25242026 - 48455 Bad Bentheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25242026 - 48455 Bad Bentheim

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25242026 - 48455 Bad Bentheim**

## Une première impression

Description du bien : À vendre, une maison individuelle bien entretenue, construite en 1968, d'une surface habitable généreuse d'environ 129 m<sup>2</sup>, située sur un terrain d'environ 994 m<sup>2</sup>. La propriété se trouve dans une rue calme et sans issue, offrant un cadre de vie agréable et confortable. Situation : Le jardin idyllique offre une vue imprenable sur l'imposant château de Bad Bentheim. L'emplacement bénéficie également d'excellentes liaisons de transport : le quartier de Sieringhoek est à seulement 3 minutes et permet de rejoindre rapidement Gildehaus, Gronau et Ochtrup. Un court chemin mène également à la forêt adjacente, idéale pour les promenades, les randonnées ou le jogging.

Agencement : La maison s'étend sur deux étages et compte quatre chambres, offrant un espace généreux pour une famille. Deux salles de bains fonctionnelles assurent le confort au quotidien. L'agencement spacieux permet une utilisation flexible et des possibilités d'aménagement personnalisées. Caractéristiques : La maison est bien équipée et répond à toutes les exigences essentielles pour une vie spacieuse et confortable. Cette propriété a été constamment bien entretenue, offrant ainsi une base solide pour de nouveaux projets. Un atout particulier : le sous-sol abrite un sauna, idéal pour des moments de détente. En 2024, les fenêtres du rez-de-chaussée ont été remplacées par des fenêtres en PVC neuves et le tableau électrique a été modernisé.

Jardin et espaces extérieurs : le vaste jardin est entouré d'une haie de hêtres bien entretenue, garantissant une parfaite intimité. Il se prête à de nombreuses activités de loisirs et offre des possibilités de détente à deux pas. La vue directe sur le château de Bad Bentheim confère à cet espace extérieur un charme et un caractère unique. Deux garages sont également disponibles, offrant non seulement un espace de stationnement, mais aussi une protection contre les intempéries. Infrastructures et loisirs : l'emplacement offre un accès facile à toutes les infrastructures essentielles. Commerces, écoles et activités de loisirs se trouvent à proximité immédiate et sont facilement accessibles. Pour les amateurs de plein air, la forêt adjacente est idéale pour profiter de la nature et pratiquer des sports. Autres avantages : la maison est équipée d'une connexion fibre optique, permettant un accès internet haut débit, idéal pour le télétravail ou les loisirs.

Conclusion : cette propriété offre une excellente opportunité d'acquérir une maison confortable et paisible dans un quartier recherché. La vue imprenable sur le château de Bad Bentheim, la superficie généreuse du terrain et la proximité des commodités font de cette propriété un bien particulièrement attractif pour les familles et les couples. Visites : Prenez rendez-vous pour une visite et découvrez par vous-même les nombreux atouts de cette propriété. Nous serons ravis de vous accueillir !

**CODE DU BIEN: 25242026 - 48455 Bad Bentheim**

## Tout sur l'emplacement

### 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.

CODE DU BIEN: 25242026 - 48455 Bad Bentheim

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25242026 - 48455 Bad Bentheim

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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