

Bad Bentheim

# Appartement modernisé au rez-de-chaussée avec deux balcons dans un quartier calme de Bad Bentheim

CODE DU BIEN: 25242052



PRIX D'ACHAT: 249.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 92 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25242052 - 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: 25242052 - 48455 Bad Bentheim**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25242052
Surface habitable	ca. 92 m²
Pièces	3
Salles de bains	1
Année de construction	1980
Place de stationnement	1 x surface libre

Prix d'achat	249.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2025
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités, Balcon

**CODE DU BIEN: 25242052 - 48455 Bad Bentheim**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz naturel lourd	Consommation finale d'énergie	122.00 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	02.05.2028	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1980

CODE DU BIEN: 25242052 - 48455 Bad Bentheim

## La propriété





CODE DU BIEN: 25242052 - 48455 Bad Bentheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25242052 - 48455 Bad Bentheim

## La propriété





CODE DU BIEN: 25242052 - 48455 Bad Bentheim

## La propriété





CODE DU BIEN: 25242052 - 48455 Bad Bentheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25242052 - 48455 Bad Bentheim

## La propriété





CODE DU BIEN: 25242052 - 48455 Bad Bentheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25242052 - 48455 Bad Bentheim

## La propriété





CODE DU BIEN: 25242052 - 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: 25242052 - 48455 Bad Bentheim**

## Une première impression

Ce charmant appartement de plain-pied, construit en 1980, a été entièrement rénové et resplendit désormais de toute sa splendeur. Offrant environ 92 mètres carrés de surface habitable, il bénéficie d'une distribution bien pensée, de finitions de haute qualité et d'une atmosphère agréable. L'appartement comprend trois pièces lumineuses et bien proportionnées, offrant de multiples possibilités d'aménagement. La cuisine et le séjour s'ouvrent sur des balcons exposés ouest. La rénovation a permis de moderniser l'appartement, avec notamment : une nouvelle salle de bains équipée d'installations contemporaines et d'un branchement pour lave-linge ; des toilettes invités neuves ; de nouveaux revêtements de sol ; le remplacement des interrupteurs et des prises électriques aux normes actuelles, ainsi que de nouveaux stores et portes intérieures ; et des murs et plafonds fraîchement repeints. Ces améliorations confèrent à l'appartement une allure contemporaine et soignée. Son agencement astucieux le rend idéal pour les couples, les petites familles ou les personnes seules appréciant les grands espaces. Il est également parfaitement adapté aux seniors, car il est facilement accessible par quelques marches seulement et dispose d'un accès sans obstacle à l'intérieur même de l'appartement. Une place de parking idéalement située, à quelques mètres seulement de l'entrée arrière sécurisée, est également incluse. Ce quartier résidentiel calme offre une excellente qualité de vie, avec un accès facile aux commerces, aux écoles et aux loisirs. Venez découvrir ce charmant appartement, prêt à emménager ! Nous serons ravis de répondre à votre demande et d'organiser une visite.

**CODE DU BIEN: 25242052 - 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.

**CODE DU BIEN: 25242052 - 48455 Bad Bentheim**

## Plus d'informations

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 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.



**CODE DU BIEN: 25242052 - 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)