

Bad Bentheim

Spacieuse maison de campagne avec studio indépendant et système photovoltaïque, idéalement située en pleine nature.

CODE DU BIEN: 24242031



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 659.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 260 m² • PIÈCES: 11 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.632 m²

CODE DU BIEN: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

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

CODE DU BIEN: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24242031
Surface habitable	ca. 260 m²
Type de toiture	Toit en croupe
Pièces	11
Salles de bains	4
Année de construction	1984
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 3 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	659.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2022
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 129 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	07.08.2034
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	153.10 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1984

CODE DU BIEN: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

La propriété



CODE DU BIEN: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

La propriété



CODE DU BIEN: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

La propriété



CODE DU BIEN: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

La propriété



CODE DU BIEN: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

La propriété



CODE DU BIEN: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

La propriété



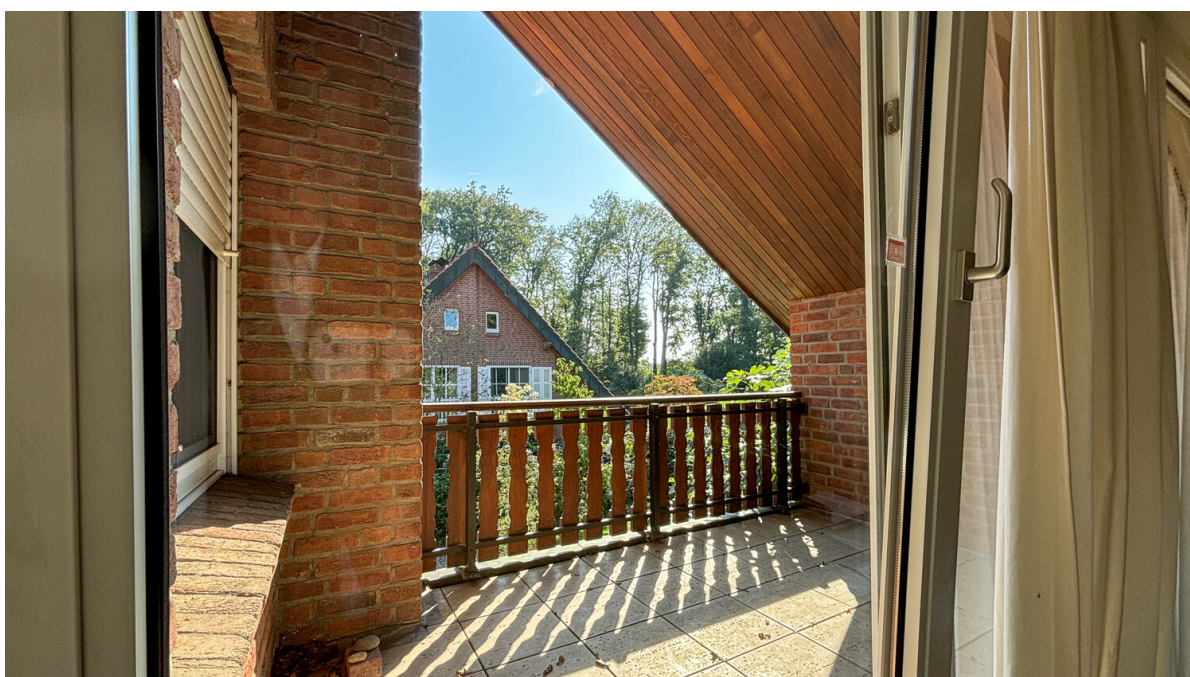
CODE DU BIEN: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

La propriété



CODE DU BIEN: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

La propriété



CODE DU BIEN: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

La propriété



CODE DU BIEN: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

La propriété



CODE DU BIEN: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

La propriété



CODE DU BIEN: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

La propriété



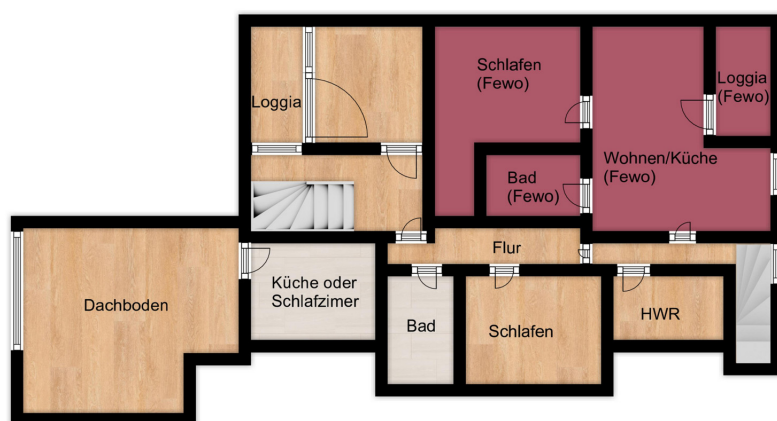
CODE DU BIEN: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

La propriété



CODE DU BIEN: 24242031 - 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: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

Une première impression

Cette charmante maison individuelle offre un espace généreux d'environ 260 m² habitables sur un terrain d'environ 1 632 m², idéale pour les familles comme pour ceux qui souhaitent allier astucieusement vie professionnelle et vie personnelle. Construite en 1984 et modernisée à plusieurs reprises, la maison est en excellent état et son agencement bien pensé répond à tous les besoins. Elle comprend sept pièces et trois salles de bains réparties sur le rez-de-chaussée, le premier étage et les combles. Le rez-de-chaussée dispose d'un hall d'entrée spacieux avec un vestiaire moderne. La cuisine ouverte, équipée d'éléments haut de gamme quasi neufs, s'intègre harmonieusement à l'espace de vie agencé avec soin. De grandes fenêtres y laissent entrer une abondante lumière naturelle et offrent une vue agréable sur la verdure environnante. On y trouve également des espaces de vie et de couchage de plain-pied, un accès direct à une agréable terrasse exposée sud-ouest et un jardin paysager. La salle de bains attenante est équipée d'un sauna intégré. Le jardin, situé à proximité d'une zone protégée, offre de nombreuses possibilités d'aménagement et un bel espace extérieur. Son orientation ensoleillée et ses aménagements paysagers soignés créent un cadre agréable pour les loisirs et la détente en extérieur. L'étage supérieur est particulièrement attractif pour les familles : il comprend trois pièces pouvant servir de chambres d'enfants ou de bureaux, ainsi qu'une salle de bains privative. Les combles aménagés offrent deux pièces supplémentaires avec leur propre salle de bains. Une seconde entrée mène d'abord à un hall d'entrée, puis, par un escalier, à un spacieux appartement indépendant à l'étage. Cet appartement lumineux et décloisonné convient parfaitement à une famille, par exemple pour une colocation intergénérationnelle, ou à la location. Avec sa propre entrée et un balcon privatif donnant sur le jardin, une intimité totale est garantie. Une importante rénovation a été réalisée en 2022. On notera en particulier le système photovoltaïque de grande capacité (30,8 kWc) avec stockage, qui assure une production d'électricité durable et contribue à l'efficacité énergétique de la maison. Parmi les autres améliorations, citons la réorganisation des espaces (un escalier relie désormais le rez-de-chaussée et l'étage), la pose de nouveaux revêtements de sol, la rénovation de la cuisine et l'aménagement d'une nouvelle salle de bains dans l'appartement indépendant.

CODE DU BIEN: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

Tout sur l'emplacement

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: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 7.8.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 153.10 kwh/(m²*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.

CODE DU BIEN: 24242031 - 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

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

www.von-poll.com