Bad Bentheim

# Luxuriöses Wohnen mit modernster Ausstattung: 3 Zimmerwohnung mit Süd-West-Balkon

***??????? ????????: 25242039***

**???? ????????: 1.595 EUR • ?????????: ca. 100,59 m² • ???????: 3**

**??????? ????????: 25242039 - 48455 Bad Bentheim**

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

**??????? ????????: 25242039 - 48455 Bad Bentheim**

# ?? ??? ?????

| | |
|---|---|
| ??????? ???????? | 25242039 |
| ????????? | ca. 100,59 m² |
| ?????? | 1 |
| ??????? | 3 |
| ???????? | 1 |
| ???? ?????????? | 2024 |
| ????? ?????????? | 1 x ??????? ???????? |

| | |
|---|---|
| ???? ???????? | 1.595 EUR |
| ????????? ??????? | 200 EUR |
| ?????????? | ?????? |
| ?????? | WC ?????????? |

**??????? ????????: 25242039 - 48455 Bad Bentheim**

# ?????????? ????????

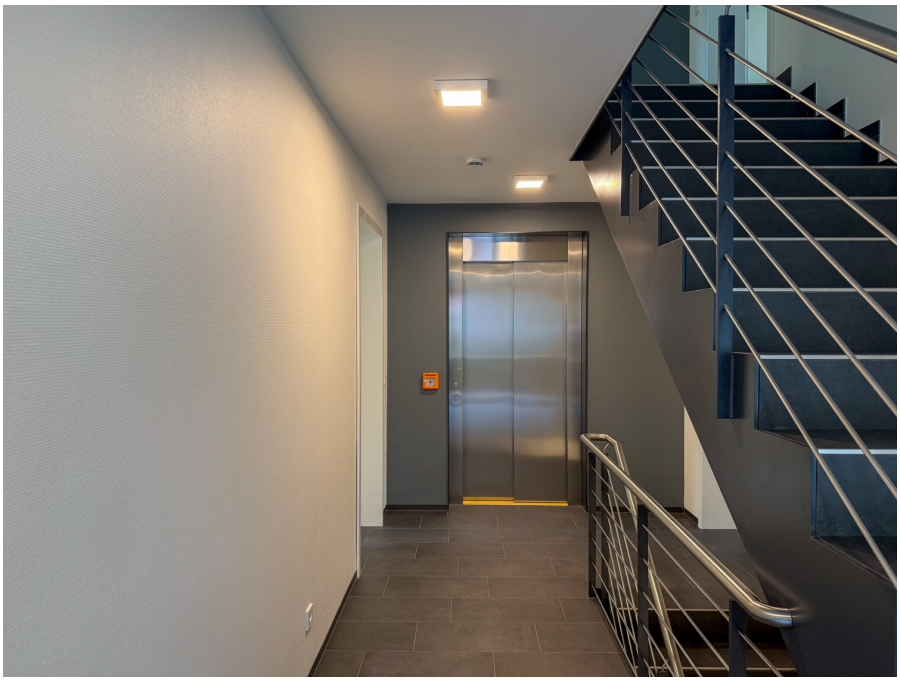
| | | | |
|---|---|---|---|
| ????????? ????????? | ?????????? ???????? | ????????????? ????????? | BEDARF |
| ???? ????????? | ?????? ?????????? ???? / ????? | ?????? ?????? ????????? | 27.80 kWh/m²a |
| ?????????? ????????????? ?????? ??? | 07.09.2035 | ????????? ?????????? ???????? | A+ |
| ???? ????????? | ????????? | ???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ????????????? | 2024 |

**??????? ????????: 25242039 - 48455 Bad Bentheim**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25242039 - 48455 Bad Bentheim**

# ?? ???????



**??????? ????????: 25242039 - 48455 Bad Bentheim**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25242039 - 48455 Bad Bentheim**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25242039 - 48455 Bad Bentheim**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25242039 - 48455 Bad Bentheim**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25242039 - 48455 Bad Bentheim**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25242039 - 48455 Bad Bentheim**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25242039 - 48455 Bad Bentheim**

# ?? ???????

## ??????? ????????: 25242039 - 48455 Bad Bentheim

# ?? ???????

## ??????? ????????: 25242039 - 48455 Bad Bentheim

# ??????

VON POLL IMMOBILIEN®

???? ? ?????? ??? ????? ?? ????????. ?? ???????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ?? ???? ????, ??? ???????? ?? ??????????? ??? ???????? ??? ???????????.

**??????? ????????: 25242039 - 48455 Bad Bentheim**

# ??? ????? ????????

Diese stilvolle 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss besticht durch ihre offene Gestaltung, hochwertige Materialien und einem großzügigen Balkon mit perfekter Südwest-Ausrichtung. Auf 100,59?m² Wohnfläche bietet sie viel Raum für modernes Wohnen mit einem Fokus auf Licht, Komfort und Funktionalität.

Der fast 22?m² große Balkon ist durch große bodentiefe Fenster direkt mit dem Wohnbereich verbunden und lädt zu entspannten Nachmittagen und Sonnenuntergängen ein. Der Balkon ist zusätzlich ausgestattet mit hochwertigem Fliesenbelag, Wasser-, Strom- und TV-Anschluss. Eine elektrische Markise mit automatischem Wetterwächter sorgt für angenehmen Schatten und Schutz bei wechselndem Wetter. Der Innenraum ist mit Dielen aus heller Eiche ausgestattet, die Küchen- und Sanitärbereiche mit hochwertigen Fliesen. Die offene Einbauküche ist mit modernen Geräten, BORA-Kochfeld und Anti-Fingerprint-Oberfläche ausgestattet und fügt sich nahtlos in das Wohnambiente ein. Das Bad bietet eine ebenerdige Dusche mit Kopfbrause, Antirutschbeschichtung und stilvolle Badmöbel. Ein Gäste-WC, ein separater Hauswirtschaftsraum mit Anschluss für Waschmaschine und Kondenstrockner sowie ein privater Kellerraum stehen ebenfalls zur Verfügung.

Großformatige dreifachverglaste SCHÜCO-Aluminium-Fenster mit Sicherheitsglas, Sonnenschutzbeschichtung und elektrischen Speziallamellen zur Verdunkelung und Sonnenschutz garantieren ein angenehmes Raumklima und optimale Lichtverhältnisse. Die Haustechnik ist auf dem neuesten Stand: Fußbodenheizung über Wärmepumpe, Warmwasser mit Solarunterstützung, Schließanlage mit Not- und Gefahrenfunktion, Videogegensprechanlage, automatisierte Haustüren und barrierefreier Zugang bis zur Tiefgarage mit E-Ladeoption sowie Fahrradkeller mit Stromanschluss. Die Tiefgarage erreichen Sie mit dem PKW bequem von außen über den Autoaufzug.

Diese Wohnung bietet ein hochwertiges, nachhaltiges Zuhause mit viel Platz und sonnigem Ausblick – ideal für alle, die modernes Wohnen in ruhiger Lage suchen.

**??????? ????????: 25242039 - 48455 Bad Bentheim**

# ??? ??? ??? ?????????

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 Einkaufzentrum 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.

**??????? ????????: 25242039 - 48455 Bad Bentheim**

# ????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 7.9.2035.
Endenergiebedarf beträgt 27.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2024.
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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.

**??????? ????????: 25242039 - 48455 Bad Bentheim**

# ?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Georg H. Pauling

Am Bismarckplatz 4b, 48455 Bad Bentheim
Tel.: +49 5922 - 99 47 81 0
E-Mail: grafschaft.bentheim@von-poll.com

*???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com