

Bad Bentheim

## Családi ház kilátással a Bad Bentheim-i várra

**VP azonosító: 25242026**



**VÉTELÁR: 295.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 149 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 994 m<sup>2</sup>**

VP azonosító: 25242026 - 48455 Bad Bentheim

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

**VP azonosító: 25242026 - 48455 Bad Bentheim**

## Áttekintés

VP azonosító	25242026	Vételár	295.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 149 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Teto formája	Nyeregteto	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	7	Modernizálás / felújítás	2004
Hálószobák	4	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Fürdoszobák	2	Kivitelezési módszer	Szilárd
Építés éve	1968	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Szauna
Parkolási lehetőségek	2 x Garázs		

**VP azonosító: 25242026 - 48455 Bad Bentheim**

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Könnyű földgáz	Teljes energiaigény	221.16 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	19.06.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1968

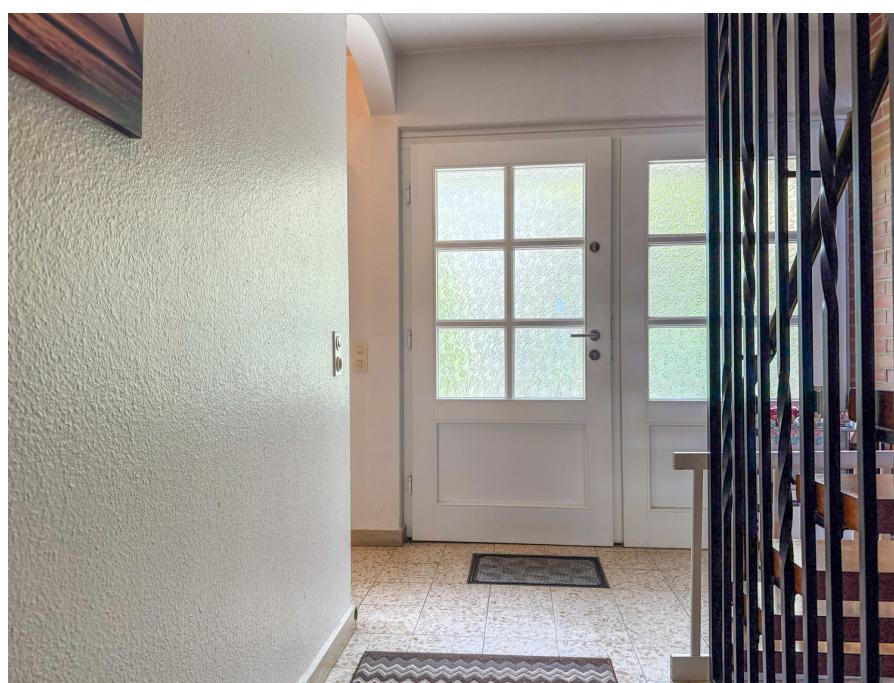
VP azonosító: 25242026 - 48455 Bad Bentheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25242026 - 48455 Bad Bentheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25242026 - 48455 Bad Bentheim

## Az ingatlan



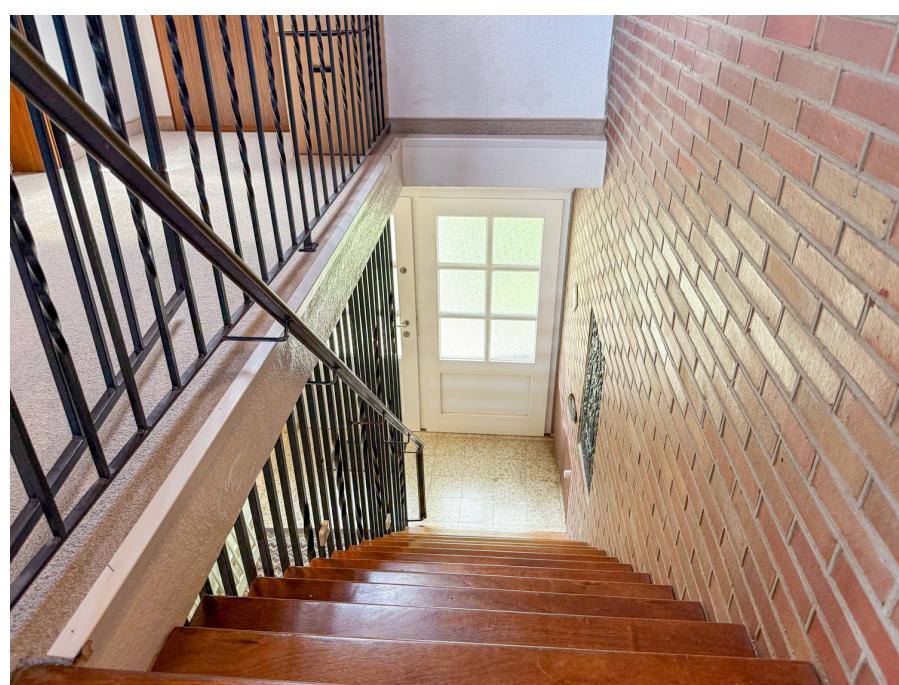
VP azonosító: 25242026 - 48455 Bad Bentheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25242026 - 48455 Bad Bentheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25242026 - 48455 Bad Bentheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25242026 - 48455 Bad Bentheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25242026 - 48455 Bad Bentheim

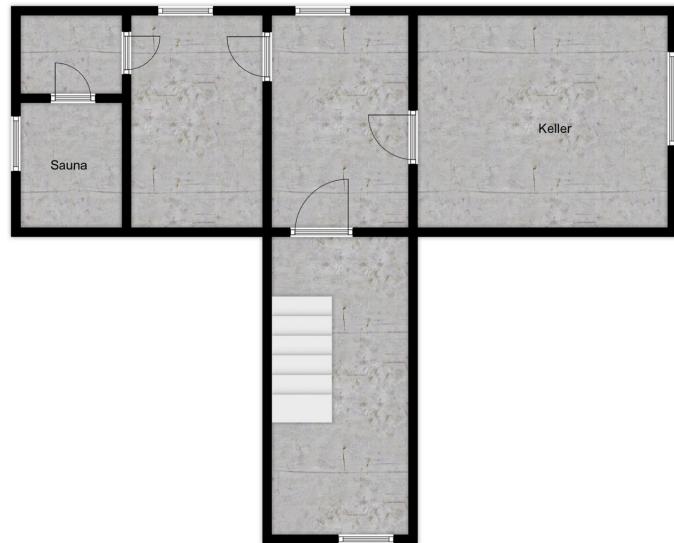
## Az ingatlan



VP azonosító: 25242026 - 48455 Bad Bentheim

## Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25242026 - 48455 Bad Bentheim**

## Az elso benyomás

**Ingatlan leírása:** Eladó egy 1968-ban épült, jól karbantartott családi ház, körülbelül 129 m<sup>2</sup>-es tágas lakóterülettel, egy körülbelül 994 m<sup>2</sup>-es telken. Az ingatlan egy csendes, forgalomcsillapított utcában található, zsákutcával, és kellemes és kényelmes lakókörnyezetet kínál. **Elhelyezkedés:** Az idilli kertbol közvetlen kilátás nyílik az impozáns Bad Bentheim-i kastélyra. A helyszín kiváló közlekedési kapcsolatokkal is rendelkezik: Sieringhoek városrész mindössze 3 percre található, és gyors összeköttetést biztosít Gildehaus, Gronau és Ochtrup településekkel. Egy rövid sétával elérhető a szomszédos erdo is – ideális sétákhoz, túrázáshoz vagy kocogáshoz. **Elrendezés:** A ház két szinten terül el, és összesen négy hálószobával rendelkezik, így boséges helyet kínál egy család számára. Két funkcionális fürdoszoba biztosítja a minden nap kényelmet. A nagyvonalú elrendezés rugalmas felhasználást és egyedi kialakítási lehetőségeket tesz lehetővé. **Jellemzök:** A ház jól felszerelt, és megfelel a tágas és kényelmes élet alapvető követelményeinek. Az ingatlant folyamatosan karbantartották, szilárd alapot teremtve az új ötletekhez. **Különleges élmény:** az alagsorban sauna található – tökéletes a pihenésre. 2024-ben a földszinti ablakokat új PVC ablakokra cserélték, és a földszinti biztosítékdobozt is felújították. **Kert és kültéri terület:** A tágas kertet gondozott bükkösövény veszi körül, biztosítva a magánéletet. A hatalmas kert számos szabadidős tevékenységet kínál, és további kikapcsolódási lehetőségeket kínál közvetlenül a küszöbön. A Bad Bentheim-i kastélyra néző közvetlen kilátás különösen bájossá és egyedivé teszi a kültéri területet. Két garázs is rendelkezésre áll, amelyek nemcsak parkolóhelyet, hanem védelmet is nyújtanak a különbözo időjárási körülmények ellen. **Infrastruktúra és szabadidős tevékenységek:** A helyszín kiváló hozzáférést biztosít minden alapvető infrastruktúrához. Bevásárlóközpontok, iskolák és szabadidős tevékenységek a közvetlen közelben találhatók, és könnyen megközelíthetők. A szabadtéri tevékenységek szerelmesei számára a szomszédos erdo ideális a természet élvezetéhez és a sporthoz. **További elnyök:** A ház optikai kábeles kapcsolattal van felszerelve, amely lehetővé teszi a nagy sebességű internet-hozzáférést – ideális otthoni munkavégzéshez vagy szabadidős tevékenységekhez. **Összegzés:** Ez az ingatlan kiváló lehetőséget kínál egy kényelmes és nyugodt otthon megszerzésére egy keresett helyen. A Bad Bentheim-i kastélyra nyíló közvetlen kilátás, a nagyméretű telek és a környékhez való kényelmes hozzáférés különösen vonzóvá teszi ezt az ingatlant családok és párok számára. **Megtekintés:** Egyeztessen idopontot a megtekintéshez, és gyozodjön meg személyesen az ingatlan számos elnyéről. Várjuk jelentkezését!

**VP azonosító: 25242026 - 48455 Bad Bentheim**

## Minden a helyszínrol

### 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.

**VP azonosító: 25242026 - 48455 Bad Bentheim**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 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.  
**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.

**VP azonosító: 25242026 - 48455 Bad Bentheim**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához*

---

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