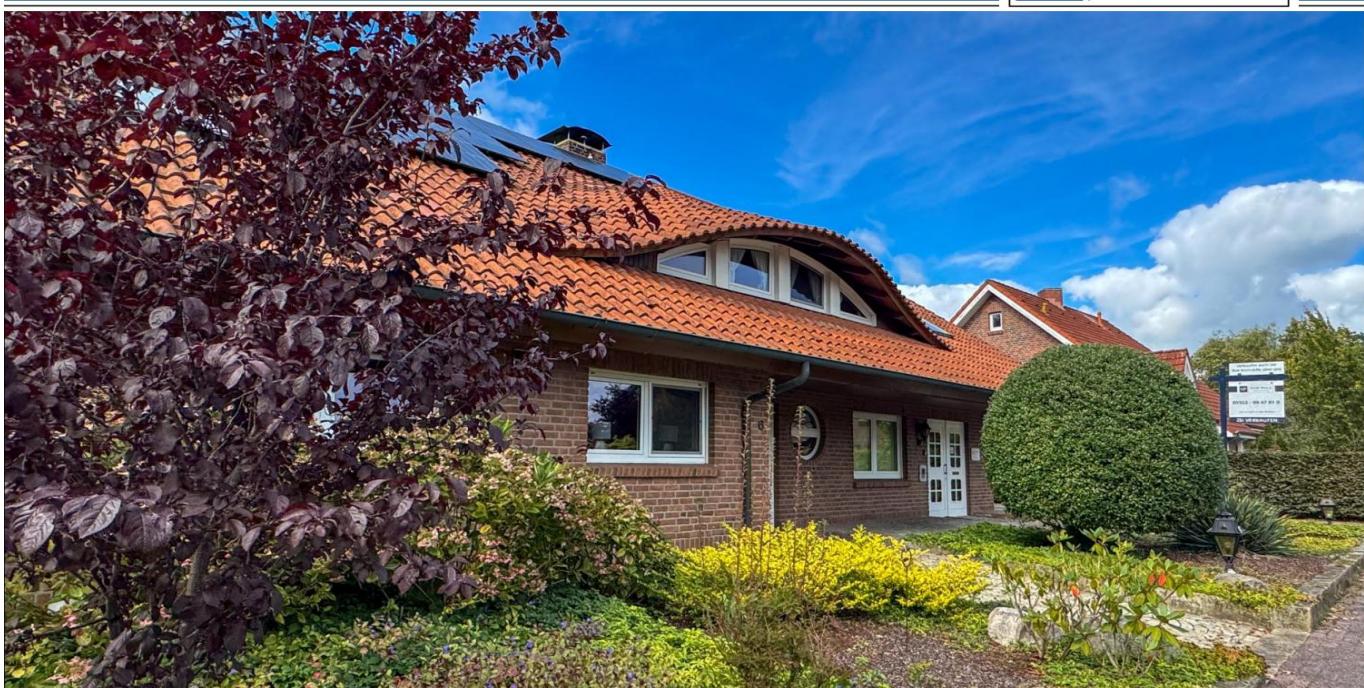


Bad Bentheim

Tágas vidéki ház nagymamalakással és napelemes rendszerrel, kiváló helyen, közel a természethez

VP azonosító: 24242031



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 659.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 260 m² • SZOBÁK: 11 • FÖLDTERÜLET: 1.632 m²

VP azonosító: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

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

VP azonosító: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

Áttekintés

VP azonosító	24242031	Vételár	659.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 260 m ²	Ház	Családi ház
Teto formája	Konytteto	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	11	Modernizálás / felújítás	2022
Fürdoszobák	4	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Építés éve	1984	Kivitelezési módszer	Szilárd
Parkolási lehetőségek	1 x Beálló, 3 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs	Hasznos terület	ca. 129 m ²
		Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	153.10 kWh/m ² a
Energia tanusítvány érvényességének lejáratra	07.08.2034	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1984

VP azonosító: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

Az ingatlan



VP azonosító: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

Az ingatlan



VP azonosító: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

Az ingatlan



VP azonosító: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

Az ingatlan



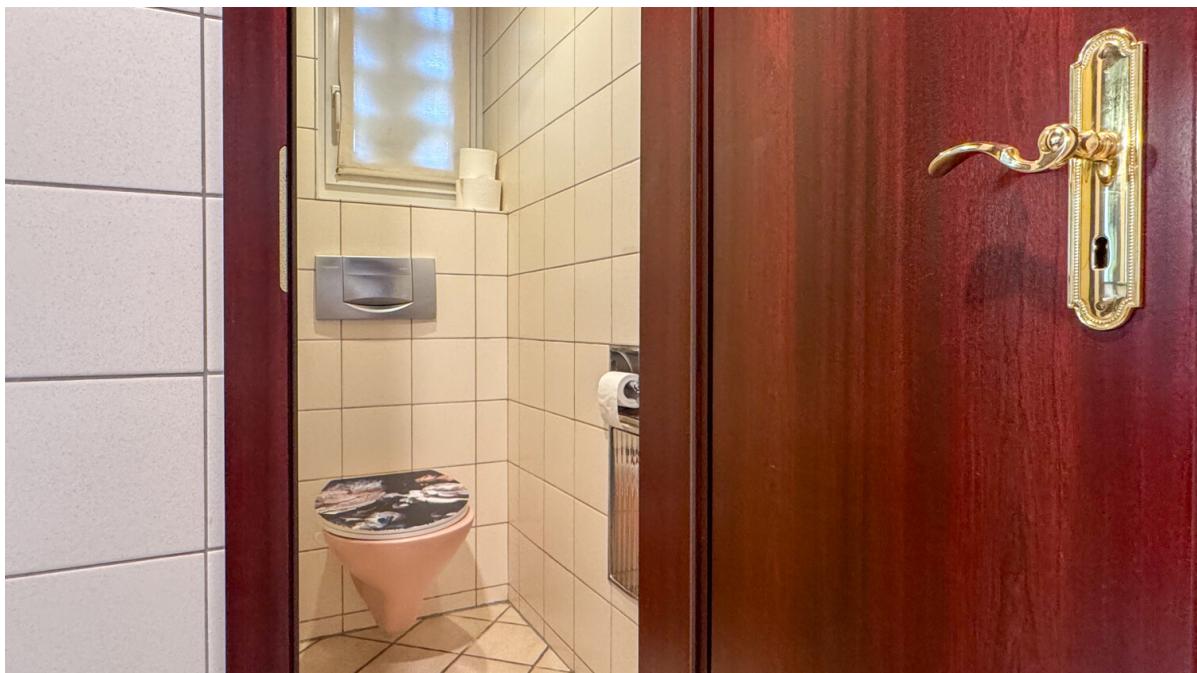
VP azonosító: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

Az ingatlan



VP azonosító: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

Az ingatlan



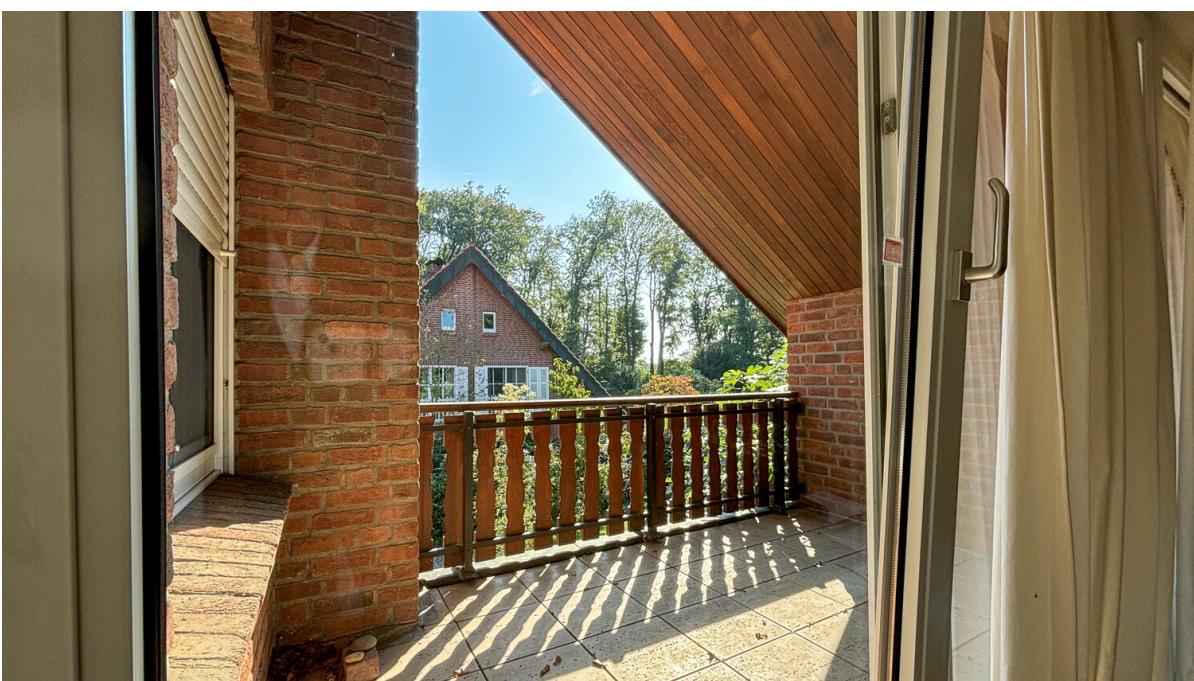
VP azonosító: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

Az ingatlan



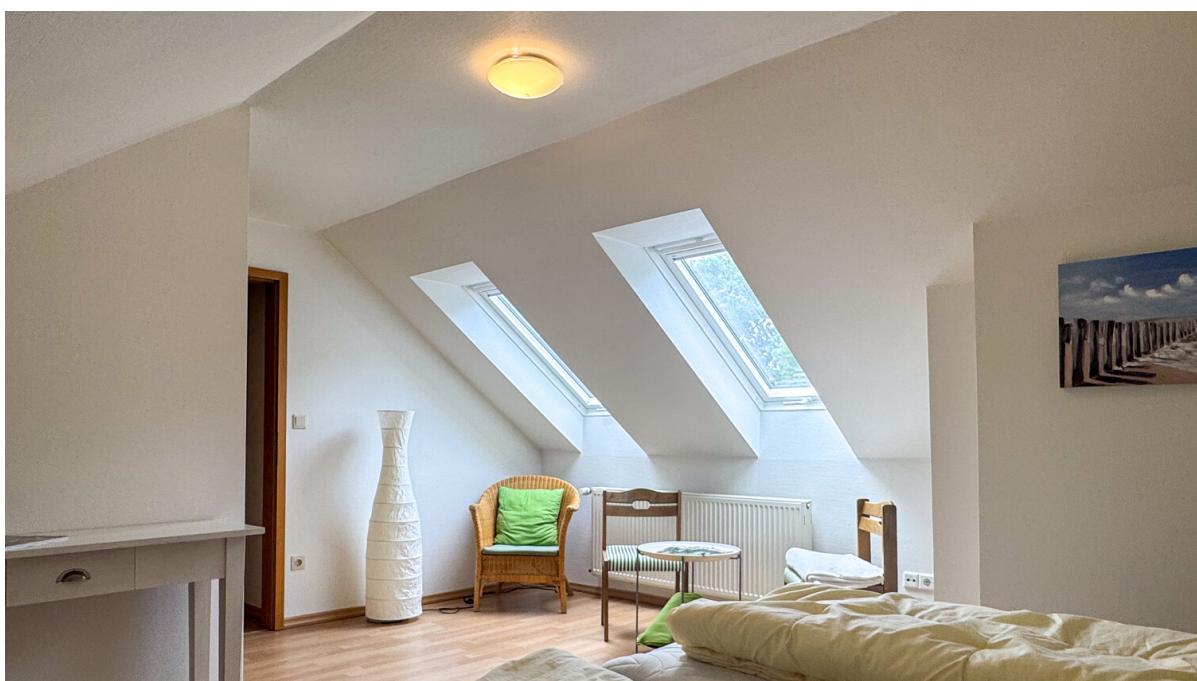
VP azonosító: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

Az ingatlan



VP azonosító: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

Az ingatlan



VP azonosító: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

Az ingatlan



VP azonosító: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

Az ingatlan



VP azonosító: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

Az ingatlan



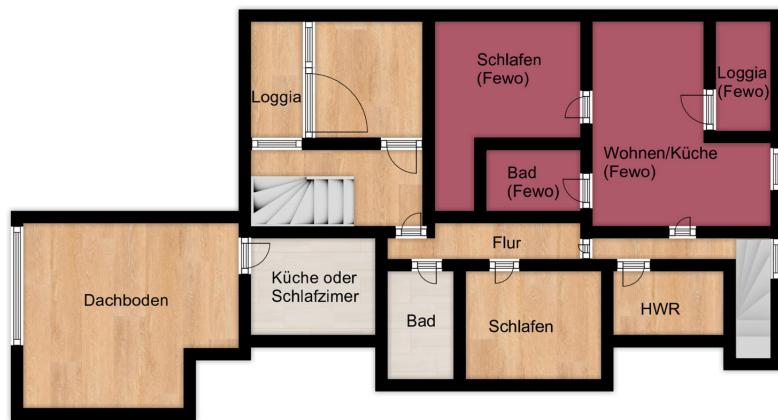
VP azonosító: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

Az ingatlan



VP azonosító: 24242031 - 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: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

Az elso benyomás

Ez a vonzó, családi ház tágas teret kínál körülbelül 260 m² lakóterülettel és egy nagy, körülbelül 1632 m²-es telekkel, így ideális családok és azok számára, akik okosan szeretnék összeegyeztetni az életet és a munkát. Az 1984-ben épült és folyamatosan modernizált ház kiváló állapotban van, jól megtervezett alaprajza pedig minden kívánnivalót kielégít: A házban összesen hét szoba és három fürdoszoba található a földszinten, az elso emeleten és a tetötérben. A földszinten tágas eloszoba található modern gardróbbal. A kiváló minőségu, szinte új beépített szekrényekkel felszerelt nyitott konyha harmonikusan illeszkedik az átgondoltan megtervezett nappaliba. A nagy ablakok rengeteg természetes fényt biztosítanak, és kellemes kilátást nyújtanak a környező zöldterületre. További jellemző közé tartozik az egyszíntes nappali és hálószoba, a közvetlen kijárat a hívogató délnyugati fekvésű teraszra és a gyönyörűen parkositott kertbe. A saját fürdoszobában beépített sauna található. A vízvédelmi terület közvetlen közelében található kert változatos kialakítási lehetőségeket és rengeteg szabad teret kínál. Napos fekvése és gondozott kertje kellemes lékgört teremt a szabadido és a kikapcsolódáshoz a szabadban. A felső szint különösen vonzó a családok számára: három potenciális gyerekszobával vagy irodával, valamint egy saját fürdoszobával rendelkezik. Az átalakított tetötér további két szobát kínál saját fürdoszobával. Egy második bejárat eloször egy másik eloszobába, majd egy lépcson keresztül egy tágas, önálló lakásba vezet az emeleten. Ez a világos és nyitott teru lakás alkalmas családi használatra, például több generációs együttélésre, vagy bérbeadásra. Saját bejáratával és a kertre néző privát erkélyvel garantált a teljes magánélet. 2022-ben átfogó modernizációra került sor. Különösen figyelemre méltó a nagyméretű fotovoltaikus rendszer (30,8 kWp) tárolóval, amely lehetové teszi a fenntartható áramellátást és hozzájárul a ház energiahatékonyságához. A további modernizációs intézkedések közé tartozik az alaprajz fejlesztése (most egy lépcso köti össze a földszintet és az emeletet), új padlóburkolat, felújított konyha és egy új fürdoszoba az önálló lakásban.

VP azonosító: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

Minden a helyszínrol

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: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

További információ / adatok

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 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.

VP azonosító: 24242031 - 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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához

www.von-poll.com