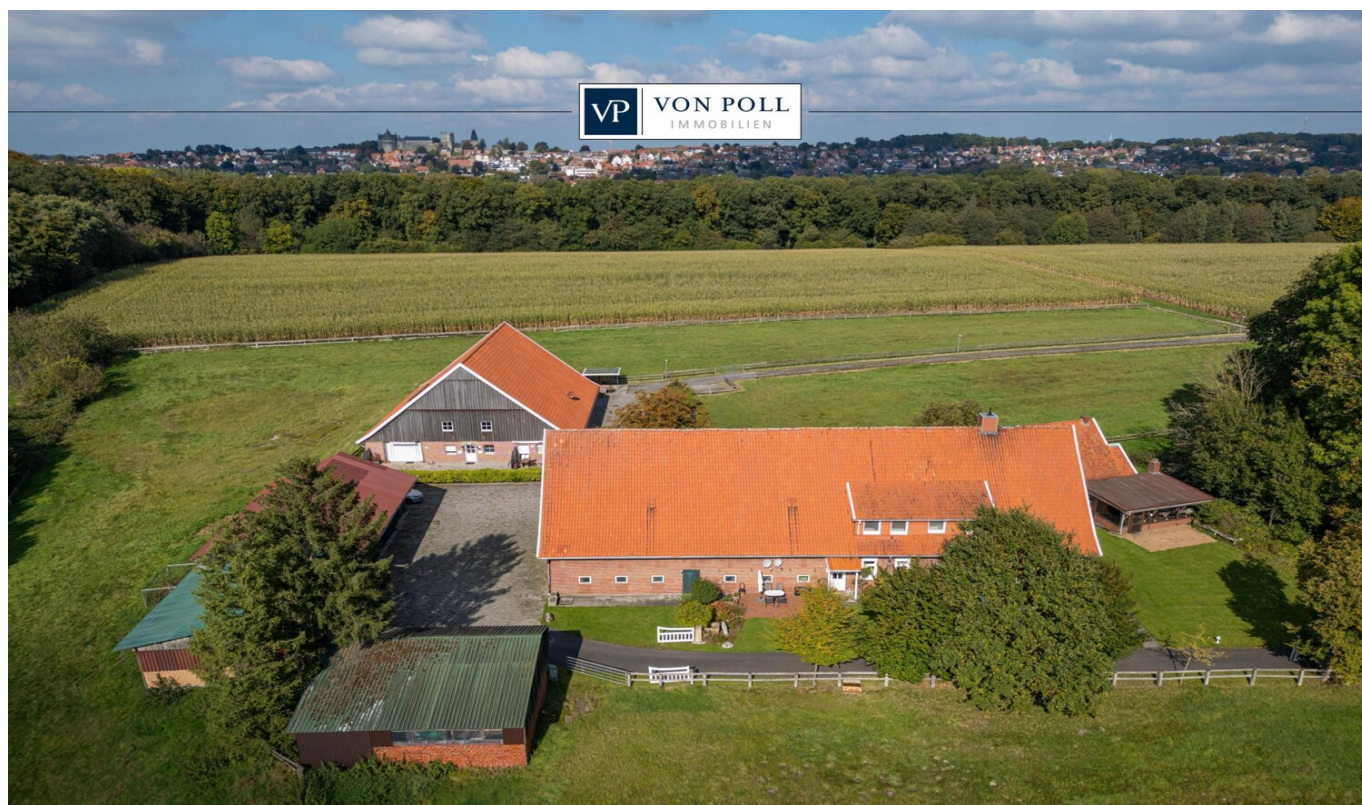


Bad Bentheim

Proprietà esclusiva e appartata: tenuta di campagna con diverse opportunità di affitto

Codice oggetto: 25242046



PREZZO D'ACQUISTO: 1.216.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 600 m² • VANI: 21 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 20.500 m²

Codice oggetto: 25242046 - 48455 Bad Bentheim

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25242046 - 48455 Bad Bentheim

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25242046
Superficie netta	ca. 600 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	21
Bagni	6
Anno di costruzione	2014

Prezzo d'acquisto	1.216.000 EUR
Casa	Casa rurale
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2018
Stato dell'immobile	completamente ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25242046 - 48455 Bad Bentheim

Dati energetici

Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Certificazione energetica valido fino a	01.10.2035	Consumo finale di energia	23.70 kWh/m²a
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Classe di efficienza energetica	A+
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2014

Codice oggetto: 25242046 - 48455 Bad Bentheim

La proprietà



Codice oggetto: 25242046 - 48455 Bad Bentheim

La proprietà



Codice oggetto: 25242046 - 48455 Bad Bentheim

La proprietà



Codice oggetto: 25242046 - 48455 Bad Bentheim

La proprietà



Codice oggetto: 25242046 - 48455 Bad Bentheim

La proprietà



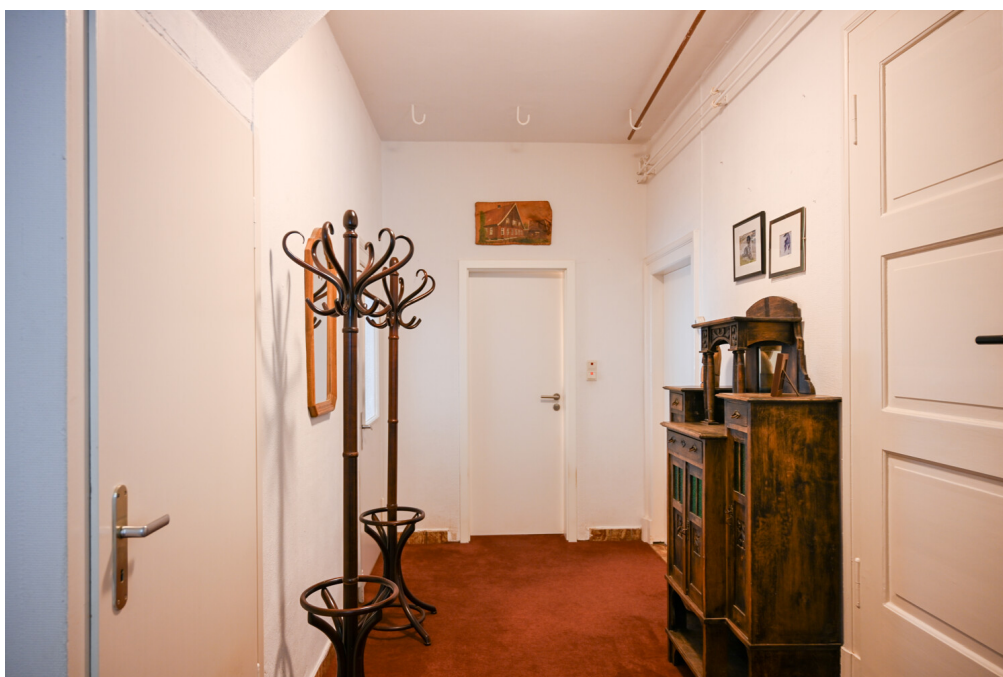
Codice oggetto: 25242046 - 48455 Bad Bentheim

La proprietà



Codice oggetto: 25242046 - 48455 Bad Bentheim

La proprietà



Codice oggetto: 25242046 - 48455 Bad Bentheim

La proprietà



Codice oggetto: 25242046 - 48455 Bad Bentheim

La proprietà



Codice oggetto: 25242046 - 48455 Bad Bentheim

La proprietà



Codice oggetto: 25242046 - 48455 Bad Bentheim

La proprietà



Codice oggetto: 25242046 - 48455 Bad Bentheim

La proprietà



Codice oggetto: 25242046 - 48455 Bad Bentheim

La proprietà



Codice oggetto: 25242046 - 48455 Bad Bentheim

La proprietà



Codice oggetto: 25242046 - 48455 Bad Bentheim

La proprietà



Codice oggetto: 25242046 - 48455 Bad Bentheim

La proprietà



Codice oggetto: 25242046 - 48455 Bad Bentheim

La proprietà



Codice oggetto: 25242046 - 48455 Bad Bentheim

Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25242046 - 48455 Bad Bentheim

Una prima impressione

Questa spaziosa tenuta nella parte meridionale di Bad Bentheim offre molteplici possibilità e colpisce per le sue dimensioni eccezionali e l'ampio terreno di circa 20.500 m² (circa 2 ettari). La proprietà è adatta all'uso come residenza multigenerazionale, per l'affitto di più appartamenti o per scopi commerciali, in particolare per gli amanti di cavalli o pony, come centro equestre o come ambulatorio veterinario. L'annesso affittato è stato completamente ristrutturato nel 2014: un'ex stalla è stata trasformata in tre moderni appartamenti con una superficie abitabile complessiva di circa 350 m². La nuova costruzione ha rispettato i più elevati standard energetici (classe energetica A+): isolamento di alta qualità, finestre con tripli vetri, riscaldamento a pavimento e un'efficiente pompa di calore per il riscaldamento e l'acqua calda. Nel 2023, il tetto è stato sostituito e dotato di una membrana protettiva aggiuntiva. In questa occasione è stato installato anche un nuovo e moderno sistema di protezione contro i fulmini. Il condominio ha un vialetto d'accesso privato, illuminato di notte da lampioni privati installati di recente nel 2024. Gli inquilini hanno accesso a posti auto separati o a posti auto coperti all'interno della casa. Sono inoltre disponibili garage in affitto nel cortile. I tre appartamenti generano attualmente un canone di locazione netto annuo di circa 31.000 euro. La casa principale, con una superficie abitabile di circa 250 m², è adatta come residenza multigenerazionale e per affitti turistici. Il piano superiore ospita due appartamenti, uno dei quali è attualmente affittato attivamente come appartamento per le vacanze, generando un reddito annuo di circa 14.000 euro. Il secondo appartamento al piano superiore è attualmente libero. Potrebbe essere utilizzato anche come appartamento per le vacanze, per affitti a breve termine o per uso personale. L'appartamento al piano terra della casa principale, arredato in un accogliente stile rustico, è composto da cinque stanze, un bagno e un'ampia cucina abitabile. Un corridoio conduce alle scuderie, con un totale di otto box per cavalli. Sopra le scuderie si trova un fienile molto spazioso. La casa principale comprende il cosiddetto forno. In passato, qui si organizzavano gite in carrozza e si tenevano i circoli di Kloatscheeter. I locali sono attrezzati per la ristorazione e offrono spazio per piccoli eventi e incontri sociali. La certificazione energetica della casa principale è valida fino al 1° ottobre 2035, con un consumo energetico di 142,3 kWh/(m²a), classe E. Il terreno è particolarmente spazioso. Due paddock adiacenti offrono condizioni eccellenti per tenere cavalli o pony. L'ampia proprietà offre ampio spazio per ulteriori idee di progettazione paesaggistica personalizzata, aree gioco o attività di giardinaggio. Due capannoni per gli attrezzi offrono ampio spazio per riporre e parcheggiare attrezzature per cavalli, carrozze, attrezzi da giardino e diverse auto. La posizione nel sud di Bad Bentheim combina la vita a contatto con la natura con un facile accesso al quartiere di Gildehaus e alle città di Gronau e Ochtrup. Negozi, scuole e

assistenza medica sono raggiungibili in modo ragionevole. Allo stesso tempo, proprietari e residenti beneficiano della tranquillità del quartiere e delle numerose opportunità di svago e svago che circondano la proprietà a Sieringhoek. Questa eccezionale tenuta rappresenta un'opportunità unica per potenziali acquirenti e investitori che desiderano combinare ampi spazi abitativi e versatili opzioni di utilizzo con un investimento solido. Contattateci per ulteriori informazioni o per fissare una visita di persona. Non vediamo l'ora di presentarvi personalmente questa eccezionale proprietà.

Codice oggetto: 25242046 - 48455 Bad Bentheim

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25242046 - 48455 Bad Bentheim

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.10.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 23.70 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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.

Codice oggetto: 25242046 - 48455 Bad Bentheim

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Georg H. Pauling

Am Bismarckplatz 4b, 48455 Bad Bentheim

Tel.: +49 5922 - 99 47 81 0

E-Mail: grafschaft.bentheim@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com