

Bad Bentheim

## Appartamento al piano terra modernizzato con due balconi in posizione tranquilla a Bad Bentheim

Codice oggetto: 25242052



PREZZO D'ACQUISTO: 249.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 92 m<sup>2</sup> • VANI: 3

Codice oggetto: 25242052 - 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: 25242052 - 48455 Bad Bentheim

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25242052
Superficie netta	ca. 92 m²
Vani	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1980
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	249.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riquilificazione	2025
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Balcone

Codice oggetto: 25242052 - 48455 Bad Bentheim

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas naturale pesante
Certificazione energetica valido fino a	02.05.2028
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	122.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1980

Codice oggetto: 25242052 - 48455 Bad Bentheim

## La proprietà





Codice oggetto: 25242052 - 48455 Bad Bentheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25242052 - 48455 Bad Bentheim

## La proprietà





Codice oggetto: 25242052 - 48455 Bad Bentheim

## La proprietà





Codice oggetto: 25242052 - 48455 Bad Bentheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25242052 - 48455 Bad Bentheim

## La proprietà





Codice oggetto: 25242052 - 48455 Bad Bentheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25242052 - 48455 Bad Bentheim

## La proprietà





Codice oggetto: 25242052 - 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: 25242052 - 48455 Bad Bentheim

## Una prima impressione

Questo grazioso appartamento al piano terra, costruito originariamente nel 1980, è stato completamente ristrutturato e ora risplende di nuovo splendore. Con una superficie abitabile di circa 92 metri quadrati, vanta una disposizione ben progettata, finiture di alta qualità e un'atmosfera piacevole. L'appartamento dispone di tre stanze ben proporzionate e luminose, che offrono una varietà di utilizzi. Sia la cucina che il soggiorno si aprono su balconi esposti a ovest. La ristrutturazione ha portato l'appartamento a standard moderni, tra cui: un nuovo bagno con sanitari moderni e attacco per la lavatrice; un nuovo WC per gli ospiti; nuovi pavimenti in tutto l'appartamento; sostituzione di interruttori della luce e prese elettriche secondo gli standard di nuova costruzione, nonché nuove tende e porte interne; e pareti e soffitti appena tinteggiati. Questi miglioramenti conferiscono all'appartamento un aspetto contemporaneo e ben curato. La planimetria sapientemente progettata rende l'appartamento ideale per coppie, piccole famiglie o single che apprezzano gli spazi ampi. È perfetto anche per gli anziani, poiché è facilmente accessibile tramite pochi gradini e dispone di un accesso senza barriere architettoniche all'interno dell'appartamento stesso. È incluso anche un comodo parcheggio, a pochi metri dall'ingresso posteriore con serratura. Questa tranquilla zona residenziale offre un'elevata qualità della vita, con ottimi collegamenti a negozi, scuole e attività ricreative. Venite a scoprire di persona questo attraente appartamento pronto per essere abitato: saremo lieti di rispondere alle vostre richieste e di fissare un appuntamento per una visita.

**Codice oggetto: 25242052 - 48455 Bad Bentheim**

## Tutto sulla posizione

### 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.

**Codice oggetto: 25242052 - 48455 Bad Bentheim**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.5.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 122.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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: 25242052 - 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](mailto:grafschaft.bentheim@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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