

Bad Bentheim

# Luxuriöses Wohnen im Erdgeschoss mit Einliegerwohnung und modernster Ausstattung

**CODICE OGGETTO: 25242037**



**PREZZO D'AFFITTO: 2.855 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 199,85 m<sup>2</sup> • VANI: 5**

**CODICE OGGETTO: 25242037 - 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: 25242037 - 48455 Bad Bentheim

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25242037
Superficie netta	ca. 199,85 m <sup>2</sup>
Vani	5
Bagni	2
Anno di costruzione	2024
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato

Prezzo d'affitto	2.855 EUR
Costi aggiuntivi	200 EUR
Appartamento	Piano terra
Stato dell'immobile	Prima occupazione
Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25242037 - 48455 Bad Bentheim

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Consumo energetico	27.80 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	07.09.2035	Classe di efficienza energetica	A+
Fonte di alimentazione	Elettrico	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2024

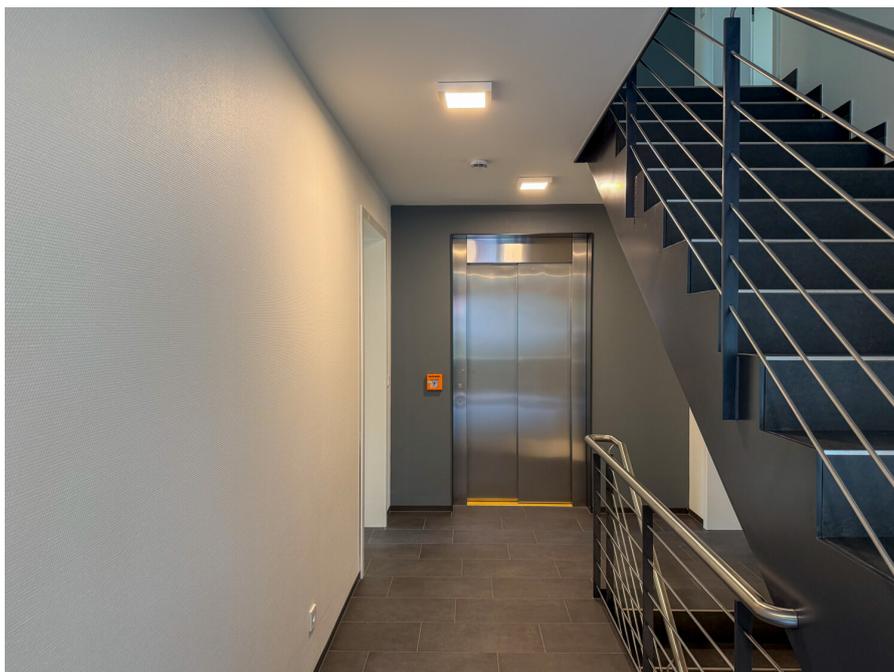
CODICE OGGETTO: 25242037 - 48455 Bad Bentheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25242037 - 48455 Bad Bentheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25242037 - 48455 Bad Bentheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25242037 - 48455 Bad Bentheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25242037 - 48455 Bad Bentheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25242037 - 48455 Bad Bentheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25242037 - 48455 Bad Bentheim

## La proprietà



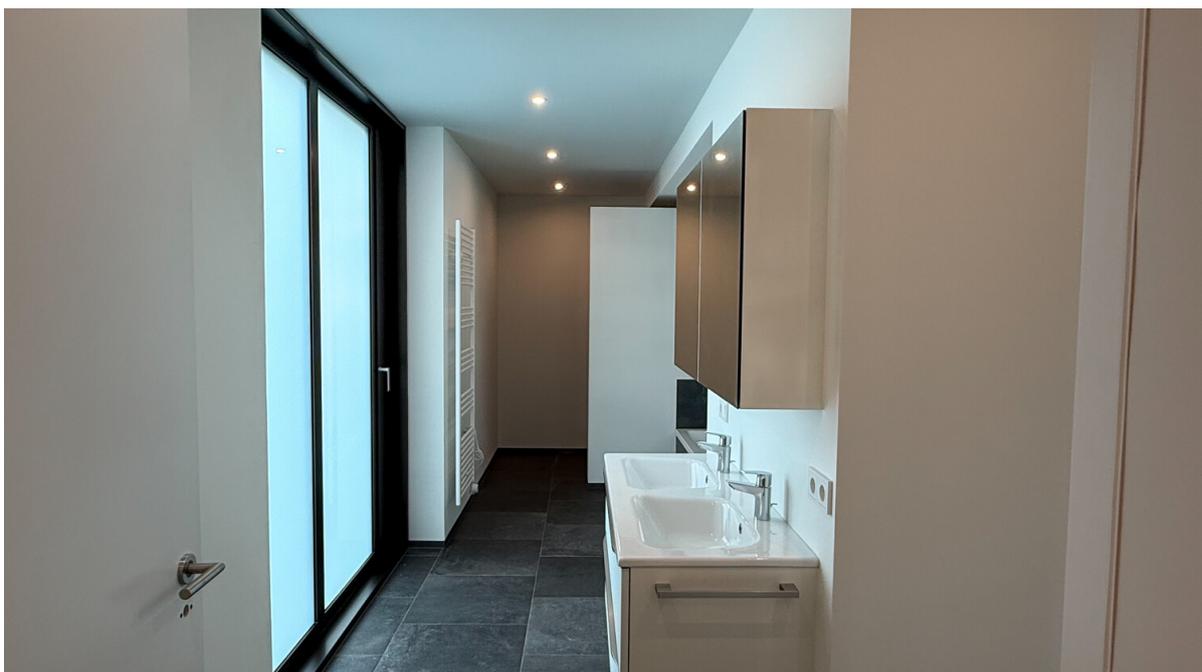
CODICE OGGETTO: 25242037 - 48455 Bad Bentheim

## La proprietà



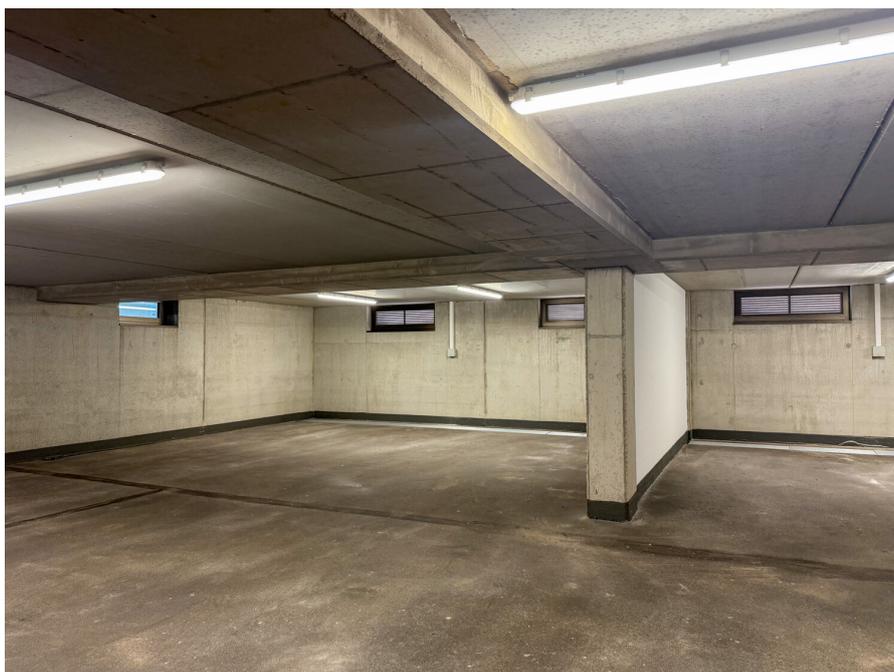
CODICE OGGETTO: 25242037 - 48455 Bad Bentheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25242037 - 48455 Bad Bentheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25242037 - 48455 Bad Bentheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25242037 - 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: 25242037 - 48455 Bad Bentheim**

## Una prima impressione

Diese exklusive Wohnkombination im Erdgeschoss bietet auf insgesamt 199,85?m<sup>2</sup> ein einzigartiges Raumkonzept mit vielseitiger Nutzungsmöglichkeit. Die Wohnung besteht aus einer großzügigen Hauptwohnung mit rund 131?m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie einem separaten, voll ausgestatteten Einliegerbereich mit weiteren 68?m<sup>2</sup>. Beide Einheiten sind derzeit getrennt, eine bauliche Verbindung kann jedoch problemlos hergestellt werden – ideal für Mehrgenerationenwohnen, die Kombination von Arbeiten und Wohnen oder als separate Gästewohnung, z.B. für eine Pflegekraft.

Die Hauptwohnung beeindruckt mit zwei überdachten Balkonen – einer zur Südost-, der andere zur Südwestseite – mit insgesamt über 35?m<sup>2</sup> Außenfläche, während der Einliegerbereich über einen eigenen, ebenfalls überdachten Balkon zur Ostseite verfügt. Jeder Balkon ist hochwertig ausgestattet mit hochwertigem Fliesenbelag, Wasser-, Strom- und TV-Anschluss. Im Inneren erwartet Sie eine Ausstattung auf höchstem Niveau: Helle Eiche-Dielen in den Wohn- und Schlafbereichen, großformatige Fliesen in den Küchen- und Nasszonen sowie hochwertige Bäder mit bodengleichen Duschen, Antirutschbeschichtung und zusätzlicher Kopfbrause. Die elegante Einbauküche mit Anti-Fingerprint-Oberflächen, Induktionskochfeld mit BORA-Abzug, Kühlschrank und Gefrierschrank ist ebenso enthalten wie stilvolle, maßgefertigte Badezimmermöbel. Im separaten Hauswirtschaftsraum bietet sich ausreichend Platz für Waschmaschine und Kondentrockner.

Die 3-fach verglasten SCHÜCO-Aluminiumfenster sind überwiegend bodentief und mit Sicherheitsverglasung, Sonnenschutzbeschichtung und elektrischen Speziallamellen zur Verdunkelung und Sonnenschutz ausgestattet. Elektrische Markisen mit Wind- und Regenwächtern sorgen für zusätzlichen Komfort. Die zentrale Schließanlage mit Not- und Gefahrenfunktion, der barrierefreie Zugang über die automatisierte Haustür, der Personenaufzug direkt bis zur Tiefgarage sowie ein privater Kellerraum mit über 6?m<sup>2</sup> Fläche runden das Angebot ab. Dank Fußbodenheizung über Wärmepumpe, solarunterstützter Warmwasserbereitung und E-Mobilitätsoption in der Tiefgarage, die Sie mit Ihrem PKW bequem über den Autoaufzug erreichen, wohnen Sie hier nachhaltig und zukunftssicher. Diese Wohnung vereint Großzügigkeit, Komfort und Flexibilität – ein wahres Zuhause mit vielfältigen Möglichkeiten.

**CODICE OGGETTO: 25242037 - 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: 25242037 - 48455 Bad Bentheim**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 27.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

**CODICE OGGETTO: 25242037 - 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)