

Bad Bentheim

Spaziosa casa di campagna con appartamento indipendente e impianto fotovoltaico in posizione privilegiata vicino alla natura

Codice oggetto: 24242031



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 659.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 260 m² • VANI: 11 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.632 m²

Codice oggetto: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

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

Codice oggetto: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

A colpo d'occhio

Codice oggetto	24242031
Superficie netta	ca. 260 m²
Tipologia tetto	a falde spezzate
Vani	11
Bagni	4
Anno di costruzione	1984
Garage/Posto auto	1 x Carport, 3 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	659.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2022
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 129 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	153.10 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	07.08.2034	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1984

Codice oggetto: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

La proprietà



Codice oggetto: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

La proprietà



Codice oggetto: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

La proprietà



Codice oggetto: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

La proprietà



Codice oggetto: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

La proprietà



Codice oggetto: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

La proprietà



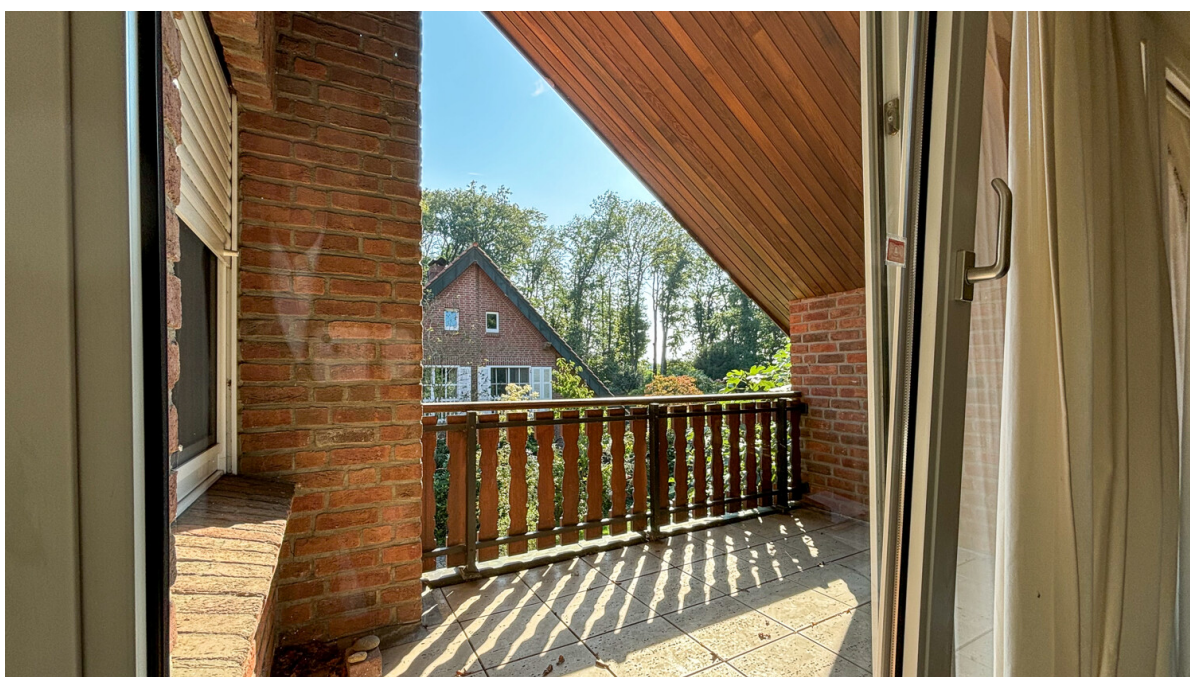
Codice oggetto: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

La proprietà



Codice oggetto: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

La proprietà



Codice oggetto: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

La proprietà



Codice oggetto: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

La proprietà



Codice oggetto: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

La proprietà



Codice oggetto: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

La proprietà



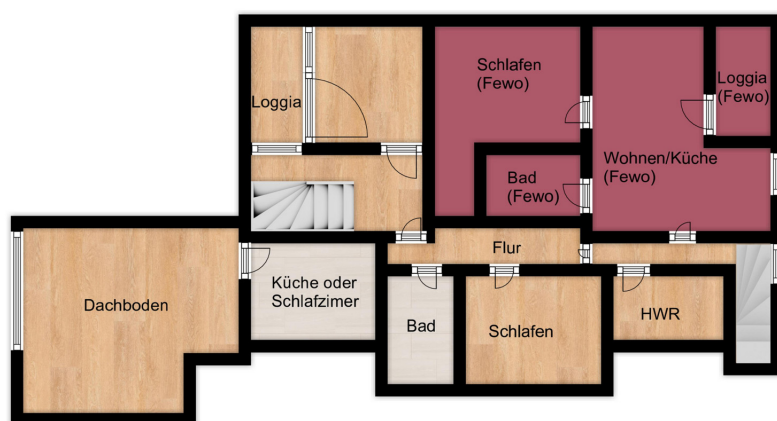
Codice oggetto: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

La proprietà



Codice oggetto: 24242031 - 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: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

Una prima impressione

Questa graziosa casa indipendente offre ampi spazi con circa 260 m² di superficie abitabile e un generoso terreno di circa 1.632 m², rendendola ideale per famiglie e per chi desidera combinare in modo intelligente vita e lavoro. Costruita nel 1984 e costantemente ristrutturata, la casa è in ottime condizioni e la sua planimetria ben progettata non lascia nulla a desiderare: la casa dispone di un totale di sette stanze e tre bagni distribuiti tra il piano terra, il primo piano e la mansarda. Il piano terra vanta un ampio ingresso con un moderno guardaroba. La cucina a pianta aperta, dotata di mobili di alta qualità e quasi nuovi, si integra armoniosamente nella zona giorno progettata con cura. Le ampie finestre garantiscono molta luce naturale e offrono una piacevole vista sul verde circostante. Ulteriori caratteristiche includono la zona giorno e la zona notte su un unico livello, l'accesso diretto all'invitante terrazza esposta a sud-ovest e il bellissimo giardino paesaggistico. Il bagno privato include una sauna integrata. Il giardino, situato nelle immediate vicinanze di un'area di protezione delle acque, offre diverse possibilità di progettazione e ampi spazi aperti. L'orientamento soleggiato e il giardino ben curato creano un'atmosfera piacevole per il tempo libero e il relax all'aperto. Il piano superiore è particolarmente adatto alle famiglie: offre tre potenziali camerette per bambini o uffici, oltre a un bagno privato. La mansarda ristrutturata offre altre due camere con bagno privato. Un secondo ingresso conduce prima a un'altra zona d'ingresso e poi, tramite una scala, a un ampio appartamento indipendente al piano superiore. Questo appartamento luminoso e open space è adatto per l'uso familiare, ad esempio per una vita multigenerazionale, o per essere affittato. Con un ingresso indipendente e un balcone privato con vista sul giardino, la privacy è garantita. Nel 2022 è stata effettuata un'ampia ristrutturazione. Di particolare rilievo è il grande impianto fotovoltaico (30,8 kWp) con accumulo, che consente un approvvigionamento elettrico sostenibile e contribuisce all'efficienza energetica della casa. Ulteriori interventi di ristrutturazione includono miglioramenti alla planimetria (una scala ora collega il piano terra e il piano superiore), nuovi pavimenti, una cucina ristrutturata e un nuovo bagno nell'appartamento indipendente.

Codice oggetto: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 24242031 - 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: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

Ulteriori informazioni

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 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: 24242031 - 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