

Bad Bentheim / Gildehaus - Gildehaus

# Idyllisch Wohnen am Bürgergarten mit Blick auf die Mühle

Número da propriedade: 26242023



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

PREÇO DE COMPRA: 439.000 EUR • ÁREA: ca. 155 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 1.823 m<sup>2</sup>

**Número da propriedade: 26242023 - 48455 Bad Bentheim / Gildehaus - Gildehaus**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26242023 - 48455 Bad Bentheim / Gildehaus - Gildehaus

## Numa vista geral

Número da propriedade	26242023	Preço de compra	439.000 EUR
Área	ca. 155 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Forma do telhado	Telhado de sela	Modernização / Reciclagem	2024
Quartos	6	Tipo de construção	Sólido
Quartos	4	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Casas de banho	2		
Ano de construção	1982		
Tipo de estacionamento	4 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem		

Número da propriedade: 26242023 - 48455 Bad Bentheim / Gildehaus - Gildehaus

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	84.50 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	25.05.2036	Classificação energética	C
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1982

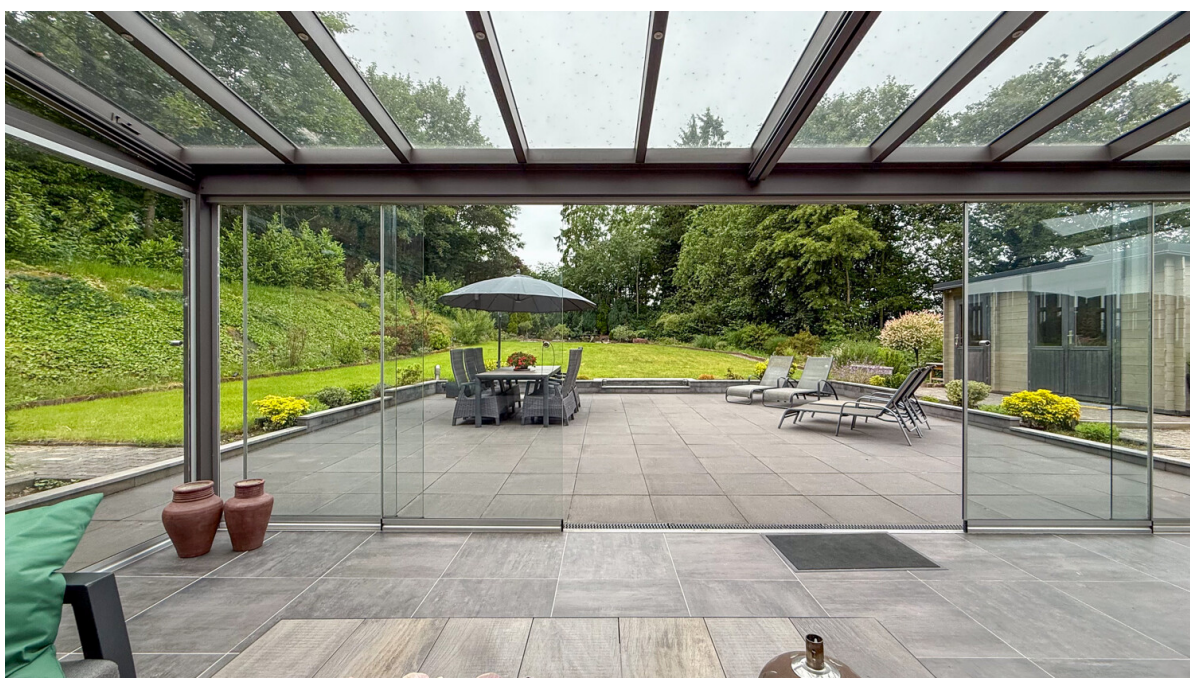
Número da propriedade: 26242023 - 48455 Bad Bentheim / Gildehaus - Gildehaus

## O imóvel



Número da propriedade: 26242023 - 48455 Bad Bentheim / Gildehaus - Gildehaus

## O imóvel



Número da propriedade: 26242023 - 48455 Bad Bentheim / Gildehaus - Gildehaus

## O imóvel



Número da propriedade: 26242023 - 48455 Bad Bentheim / Gildehaus - Gildehaus

## O imóvel



Número da propriedade: 26242023 - 48455 Bad Bentheim / Gildehaus - Gildehaus

## O imóvel



Número da propriedade: 26242023 - 48455 Bad Bentheim / Gildehaus - Gildehaus

## O imóvel



Número da propriedade: 26242023 - 48455 Bad Bentheim / Gildehaus - Gildehaus

## O imóvel



Número da propriedade: 26242023 - 48455 Bad Bentheim / Gildehaus - Gildehaus

## O imóvel



Número da propriedade: 26242023 - 48455 Bad Bentheim / Gildehaus - Gildehaus

## O imóvel



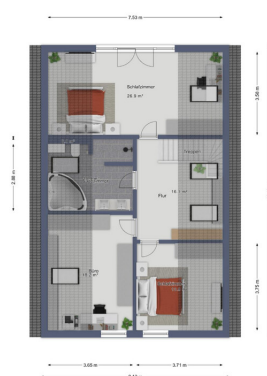
Número da propriedade: 26242023 - 48455 Bad Bentheim / Gildehaus - Gildehaus

## O imóvel



Número da propriedade: 26242023 - 48455 Bad Bentheim / Gildehaus - Gildehaus

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 26242023 - 48455 Bad Bentheim / Gildehaus - Gildehaus**

## Uma primeira impressão

**Großzügiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Sommergarten und großem Grundstück in Bad Bentheim-Gildehaus**

In beehrter Wohnlage von Bad Bentheim-Gildehaus, unmittelbar am Bürgergarten, präsentiert sich dieses gepflegte Einfamilienhaus mit separater Einliegerwohnung auf einem außergewöhnlich großzügigen Grundstück von ca. 1.823 m<sup>2</sup>. Die Immobilie wurde 1982 erbaut und in den Jahren 2011 sowie 2017 umfangreich modernisiert. Im Jahr 2024 wurden die Fenster mit einer modernen 3-fach Verglasung ausgestattet.

Mit einer Wohnfläche von ca. 155 m<sup>2</sup> inklusive einer separaten Einliegerwohnung von ca. 50 m<sup>2</sup> bietet dieses Anwesen viel Platz und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ob für die große Familie, das Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination von Wohnen und Arbeiten – hier eröffnen sich zahlreiche Perspektiven.

Das Haus verfügt über insgesamt sechs Zimmer, darunter vier Schlafzimmer und zwei Badezimmer. Die Einliegerwohnung besitzt einen separaten Eingang und eignet sich hervorragend als Gästebereich, Homeoffice oder Ferienwohnung.

Ein besonderes Highlight ist der lichtdurchflutete Sommergarten mit vollverglaster Terrassenüberdachung. Von hier aus genießen Sie einen herrlichen Blick in den liebevoll angelegten Garten und schaffen einen geschützten Rückzugsort für entspannte Stunden zu jeder Jahreszeit. Die großzügige Westterrasse lädt zu geselligen Abenden im Freien ein. Vom Balkon im Obergeschoss eröffnet sich zudem ein schöner Blick auf die historische Gildehauser Mühle.

Auch im Innenbereich überzeugt die Immobilie mit einem angenehmen Wohnambiente. Die hochwertige Nobilia-Einbauküche bietet viel Platz für gemeinsames Kochen und Genießen. Im Wohnzimmer sorgt ein Kaminofen für behagliche Wärme und eine gemütliche Atmosphäre in den Wintermonaten. Die Fußbodenheizung im Wohnzimmer erhöht den Wohnkomfort zusätzlich. Großzügige Dachflächenfenster lassen viel Tageslicht in die oberen Räume und schaffen eine freundliche Wohnatmosphäre. Zusätzlichen Stauraum bietet der Dachboden, der über eine automatische Bodentreppe bequem erreichbar ist.

Auch technisch befindet sich die Immobilie auf einem zeitgemäßen Stand. Eine Photovoltaikanlage mit Stromspeicher unterstützt die nachhaltige Energieversorgung des Hauses. Die Haus verfügt über eine Vaillant-Gasheizung.

**Der Keller erweitert die Nutzfläche erheblich und bietet neben einem separaten Waschkeller auch eine Hobbywerkstatt. Die Garage ist direkt vom Keller aus zugänglich. Ergänzt wird das Angebot durch bis zu fünf Pkw-Stellplätze auf dem Grundstück sowie ein praktisches Gartenhaus mit überdachtem Bereich.**

**Diese Immobilie verbindet großzügiges Wohnen, flexible Nutzungsmöglichkeiten und eine attraktive Lage in naturnaher Umgebung. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen sind in wenigen Minuten erreichbar. Gleichzeitig laden der Bürgergarten und die umliegende Natur zu erholsamen Spaziergängen und vielfältigen Freizeitaktivitäten ein.**

**Ein Zuhause mit viel Platz, Charme und Potenzial – ideal für Familien und alle, die das Besondere suchen.**

**Hinweis: Die dargestellten Grundrisse dienen lediglich der Veranschaulichung und sind nicht maßstabsgerecht.**

**Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen zur Verfügung oder vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin.**

**Número da propriedade: 26242023 - 48455 Bad Bentheim / Gildehaus - Gildehaus**

## **Tudo sobre a localização**

### **Gildehaus**

**Gildehaus ist ein Ortsteil von Bad Bentheim, liegt an der Grenze zu Nordrhein-Westfalen und den Niederlanden im Landkreis Grafschaft Bentheim und wurde als staatlich anerkannter Erholungsort ausgezeichnet.**

**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.**

**Gildehaus hat über 4.000 Einwohner und verfügt über eine gute Infrastruktur: mehrere Ärzte, Banken, eine Apotheke, diverse Supermärkte, Bäcker und Schreibwarengeschäfte, welche in wenigen Fahrrad-Minuten schnell zu erreichen sind.**

**Gildehaus verfügt über mehrere Kindergärten und eine Grund- und Hauptschule.**

**Gymnasien gibt es in den Nachbarorten Bad Bentheim, Rheine, Nordhorn oder Ochtrup. Die Realschule befindet sich im 6km entfernten Bad Bentheim.**

**Der Ort hat durch die landschaftlich sehr reizvolle Lage einen hohen Freizeitwert und ist beliebtes Ausflugsziel von Wanderern und Radfahrern.**

**Número da propriedade: 26242023 - 48455 Bad Bentheim / Gildehaus - Gildehaus**

## **Outras informações**

**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 Handelsregisterauszugs, 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.

**Número da propriedade: 26242023 - 48455 Bad Bentheim / Gildehaus - Gildehaus**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**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)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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