

**Bad Bentheim**

# Luxuriöse Wohnung in Bad Bentheim im Erdgeschoss optional mit Einliegerwohnung

*Número da propriedade: 25242037*



**PREÇO DO ALUGUEL: 2.100 EUR • ÁREA: ca. 131 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3**

**Número da propriedade: 25242037 - 48455 Bad Bentheim**

- **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: 25242037 - 48455 Bad Bentheim

## Numa vista geral

|                        |                                          |
|------------------------|------------------------------------------|
| Número da propriedade  | 25242037                                 |
| Área                   | ca. 131 m <sup>2</sup>                   |
| Quartos                | 3                                        |
| Casas de banho         | 1                                        |
| Ano de construção      | 2024                                     |
| Tipo de estacionamento | 1 x Parque de estacionamento subterrâneo |

|                    |                                                 |
|--------------------|-------------------------------------------------|
| Preço do aluguel   | 2.100 EUR                                       |
| Custos adicionais  | 200 EUR                                         |
| Tipo de construção | Sólido                                          |
| Móveis             | WC de hóspedes,<br>Cozinha embutida,<br>Varanda |

Número da propriedade: 25242037 - 48455 Bad Bentheim

## Dados energéticos

|                                   |                               |
|-----------------------------------|-------------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento por chão radiante |
| Fonte de Energia                  | Bomba de calor ar-água        |
| Certificado Energético válido até | 07.09.2035                    |
| Aquecimento                       | Elétrico                      |

|                                                          |                          |
|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
| Procura final de energia                                 | 27.80 kWh/m²a            |
| Classificação energética                                 | A+                       |
| Ano de construção de acordo com o certificado energético | 2024                     |

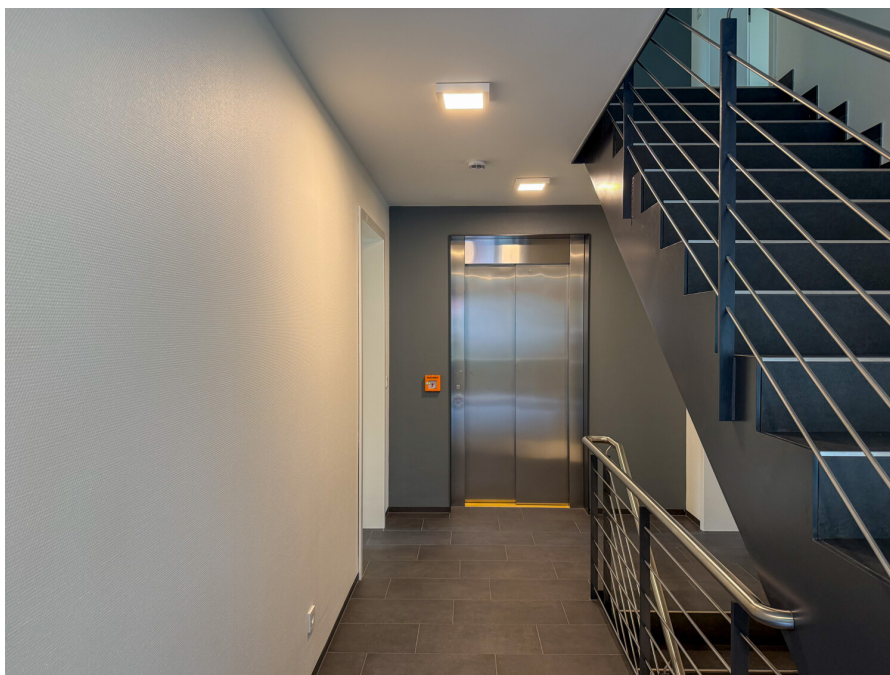
Número da propriedade: 25242037 - 48455 Bad Bentheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25242037 - 48455 Bad Bentheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25242037 - 48455 Bad Bentheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25242037 - 48455 Bad Bentheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25242037 - 48455 Bad Bentheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25242037 - 48455 Bad Bentheim

## 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: 25242037 - 48455 Bad Bentheim**

## Uma primeira impressão

Im Erdgeschoss erwartet Sie eine außergewöhnlich hochwertige Hauptwohnung mit rund 131 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die großzügiges Wohnen, moderne Architektur und erstklassigen Komfort vereint. Die Wohnung bietet ein durchdachtes Raumkonzept, hochwertige Ausstattungsdetails und zwei großzügige, überdachte Balkone zur Südost- und Südwestseite mit insgesamt über 35 m<sup>2</sup> Außenfläche.

Besonders attraktiv: Optional kann eine direkt angrenzende, voll ausgestattete Einliegerwohnung mit weiteren 68 m<sup>2</sup> Wohnfläche hinzugemietet werden. Dadurch erweitert sich die Gesamtwohnfläche auf knapp 200 m<sup>2</sup> und eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – beispielsweise für Mehrgenerationenwohnen, eine Pflegekraft, erwachsene Kinder, Gäste oder die Kombination von Wohnen und Arbeiten. Beide Einheiten sind derzeit voneinander getrennt, können bei Bedarf jedoch unkompliziert miteinander verbunden werden.

Die Hauptwohnung überzeugt mit einer Ausstattung auf höchstem Niveau. In den Wohn- und Schlafbereichen sorgen hochwertige Eiche-Dielen für ein angenehmes Wohngefühl, während großformatige Fliesen in den Küchen- und Nassbereichen moderne Akzente setzen. Die eleganten Bäder verfügen über bodengleiche Duschen mit Antirutschbeschichtung und zusätzlicher Kopfbrause. Eine hochwertige Einbauküche mit Anti-Fingerprint-Oberflächen, Induktionskochfeld mit BORA-Abzug, Kühlschrank und Gefrierschrank ist bereits enthalten. Maßgefertigte Badezimmermöbel sowie ein separater Hauswirtschaftsraum mit Platz für Waschmaschine und Kondentrockner runden den hohen Wohnkomfort ab.

Große, überwiegend bodentiefe SCHÜCO-Aluminiumfenster mit 3-fach-Verglasung, Sicherheitsglas, Sonnenschutzbeschichtung und elektrisch steuerbaren Speziallamellen sorgen für lichtdurchflutete Räume und ein angenehmes Raumklima. Elektrische Markisen mit Wind- und Regenwächtern bieten zusätzlichen Komfort auf den Balkonen.

Zur Ausstattung gehören außerdem ein barrierefreier Zugang über die automatisierte Haustür, eine zentrale Schließanlage mit Not- und Gefahrenfunktion, ein Personenaufzug bis in die Tiefgarage sowie ein privater Kellerraum mit über 6 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Die energieeffiziente Beheizung erfolgt über eine Wärmepumpe mit Fußbodenheizung, ergänzt durch eine solarunterstützte Warmwasserbereitung. Tiefgaragenstellplätze mit Vorbereitung für E-Mobilität sind ebenfalls vorhanden und bequem über einen Autoaufzug erreichbar.

Die angegebenen Wohnflächen- und Mietpreisangaben in diesem Exposé beziehen sich auf die Hauptwohnung mit rund 131 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die zusätzliche Einliegerwohnung mit ca.

68 m<sup>2</sup> kann optional angemietet werden. Details hierzu stellen wir Ihnen gerne auf Anfrage zur Verfügung.

**Número da propriedade: 25242037 - 48455 Bad Bentheim**

## **Tudo sobre a localização**

### **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.**

**Número da propriedade: 25242037 - 48455 Bad Bentheim**

## **Outras informações**

**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: 25242037 - 48455 Bad Bentheim**

## 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)**