

Bad Bentheim

# Großzügiges Landhaus mit Einliegerwohnung & PV-Anlage in naturnaher Toplage

Número da propriedade: 24242031



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

PREÇO DE COMPRA: 659.000 EUR • ÁREA: ca. 260 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 11 • ÁREA DO TERRENO: 1.632 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

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

Número da propriedade: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

## Numa vista geral

|                        |                                                                    |                             |                                                                                             |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Número da propriedade  | 24242031                                                           | Preço de compra             | 659.000 EUR                                                                                 |
| Área                   | ca. 260 m²                                                         | Natureza                    | Casa unifamiliar / Moradia                                                                  |
| Forma do telhado       | Telhado de quatro abas                                             | Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises                   |
| Quartos                | 11                                                                 | Modernização / Reciclagem   | 2022                                                                                        |
| Casas de banho         | 4                                                                  | Tipo de construção          | Sólido                                                                                      |
| Ano de construção      | 1984                                                               | Área útil                   | ca. 129 m²                                                                                  |
| Tipo de estacionamento | 1 x Car port, 3 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem | Móveis                      | Terraço, WC de hóspedes, Sauna, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda |

Número da propriedade: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

## Dados energéticos

|                                   |                     |                                                          |                                   |
|-----------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central | Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
| Fonte de Energia                  | Gás                 | Consumo final de energia                                 | 153.10 kWh/m²a                    |
| Certificado Energético válido até | 07.08.2034          | Classificação energética                                 | E                                 |
| Aquecimento                       | Gás                 | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1984                              |

Número da propriedade: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

## O imóvel



Número da propriedade: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

## O imóvel



Número da propriedade: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

## O imóvel



Número da propriedade: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

## O imóvel



Número da propriedade: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

## O imóvel



Número da propriedade: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

## O imóvel



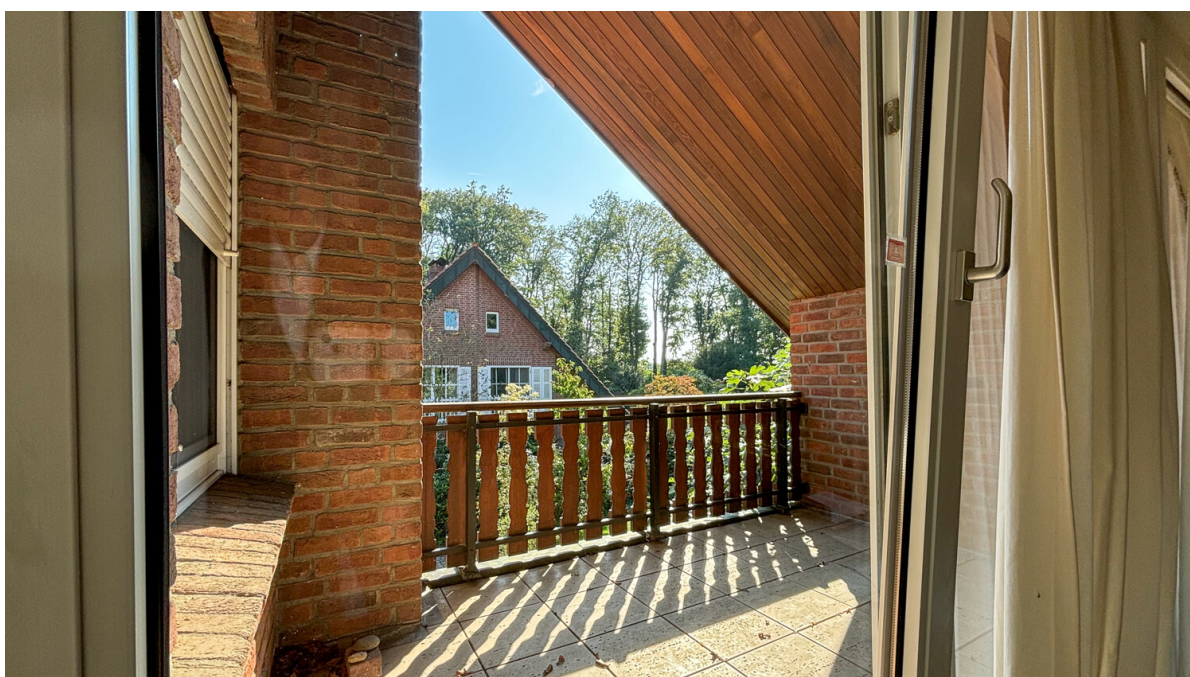
Número da propriedade: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

## O imóvel



Número da propriedade: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

## O imóvel



Número da propriedade: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

## O imóvel



Número da propriedade: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

## O imóvel



Número da propriedade: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

## O imóvel



Número da propriedade: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

## O imóvel



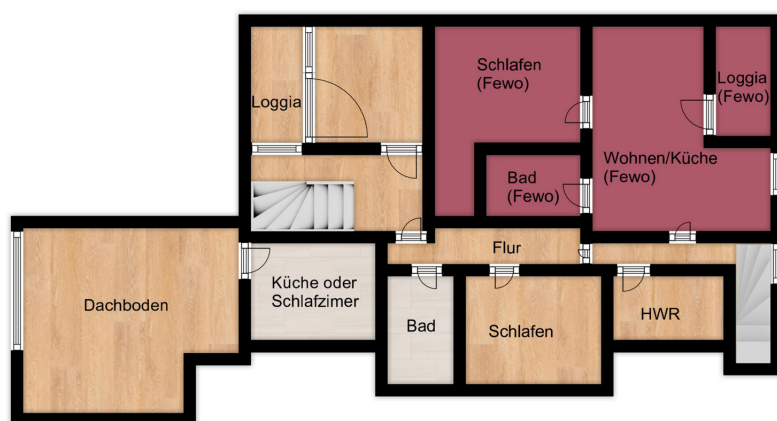
Número da propriedade: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

## O imóvel



Número da propriedade: 24242031 - 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: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

## Uma primeira impressão

Dieses attraktive Einfamilienhaus bietet mit einer Wohnfläche von ca. 260 m<sup>2</sup> und einer großzügigen Grundstücksfläche von ca. 1.632 m<sup>2</sup> viel Raum zur Entfaltung, sowohl für Familien als auch für Menschen mit dem Wunsch, Wohnen und Arbeiten geschickt zu kombinieren. Das 1984 errichtete und laufend modernisierte Haus präsentiert sich in einem gepflegten Zustand, der durchdachte Grundriss lässt keine Wünsche offen: Das Einfamilienhaus verfügt über insgesamt 7 Zimmer, sowie drei Badezimmer verteilt auf Erd-, Ober- und Dachgeschoss.

Im Erdgeschoss befindet sich ein großzügiger Eingangsbereich mit moderner Garderobe. Die offene Küche, ausgestattet mit einer hochwertigen und neuwertigen Einbauküche, fügt sich harmonisch in den durchdachten Wohnbereich ein. Hier ermöglichen große Fensterfronten viel Tageslicht und schaffen einen angenehmen Blick ins Grüne. Weitere Merkmale sind das ebenerdige Wohnen und Schlafen sowie der direkte Zugang zur einladenden Süd-West-Terrasse und zum liebevoll angelegten Garten. Das Badezimmer en Suite punktet mit einer integrierten Sauna.

Der Garten, in unmittelbarer Nähe zum Wasserschutzgebiet gelegen, bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten und viel Freiraum. Die sonnige Ausrichtung und die gepflegte Bepflanzung schaffen eine angenehme Atmosphäre für Freizeit und Erholung im Freien. Für Familien besonders attraktiv ist das Obergeschoss: Hier finden sich drei mögliche Kinderzimmer oder Büros, sowie ein eigenes Bad, im ausgebauten Spitzboden sind dann noch zwei weitere Zimmer mit eigenem Badezimmer.

Ein zweiter Eingang führt zunächst in einen weiteren Eingangsbereich und über eine Treppe ins Obergeschoss zu einer großzügigen Einliegerwohnung. Die helle und offen gestaltete Wohnung eignet sich einerseits für die Nutzung innerhalb der Familie, z.B. generationenübergreifend zusammenzuleben oder zur Fremdvermietung. Durch den eigenen Eingang und den von der Wohnung mit eigenem Balkon uneinsehbaren Garten ist absolute Privatsphäre gegeben.

Eine umfassende Modernisierung erfolgte im Jahr 2022. Besonders hervorzuheben ist die große Photovoltaik-Anlage (30,8 kWp) mit Speicher, die eine nachhaltige Stromversorgung ermöglicht und zur Energieeffizienz des Hauses beiträgt. Weitere Modernisierungsmaßnahmen umfassen Verbesserungen im Grundriss (eine Treppe verbindet nun Erdgeschoss und Obergeschoss), neue Bodenbeläge, die Erneuerung der Küche sowie das Bad in der Einliegerwohnung.

Número da propriedade: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

## Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

## Tudo sobre a localização

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: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 7.8.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 153.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Número da propriedade: 24242031 - 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)