

Bad Bentheim

# Einfamilienhaus in TOP Lage von Bad Bentheim

Objektnummer: 25242026



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

KAUFPREIS: 295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 129 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 994 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25242026 - 48455 Bad Bentheim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25242026 - 48455 Bad Bentheim

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25242026   |
| Wohnfläche   | ca. 129 m² |
| Dachform     | Satteldach |
| Zimmer       | 7          |
| Schlafzimmer | 4          |
| Badezimmer   | 2          |
| Baujahr      | 1968       |
| Stellplatz   | 2 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 295.000 EUR                                                               |
| Haustyp                    | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2004                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                                  |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Sauna                                                 |

Objektnummer: 25242026 - 48455 Bad Bentheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht  | Endenergiebedarf            | 221.16 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 19.06.2035     | Energie-Effizienzklasse     | G              |
|                            |                | Baujahr laut Energieausweis | 1968           |

Objektnummer: 25242026 - 48455 Bad Bentheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25242026 - 48455 Bad Bentheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25242026 - 48455 Bad Bentheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25242026 - 48455 Bad Bentheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25242026 - 48455 Bad Bentheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25242026 - 48455 Bad Bentheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25242026 - 48455 Bad Bentheim

## Die Immobilie



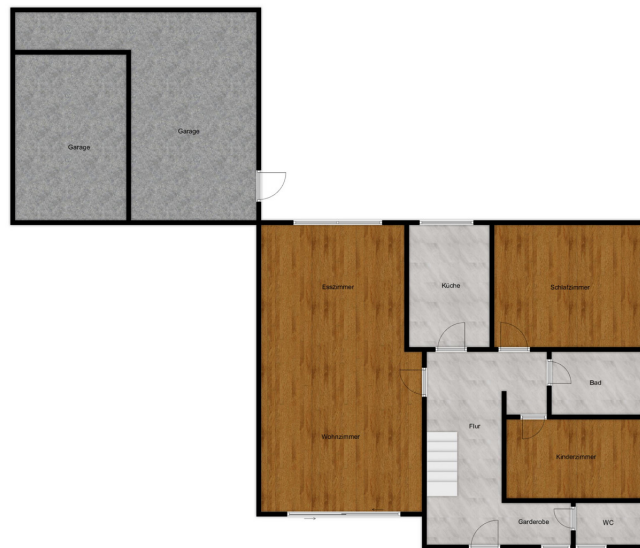
Objektnummer: 25242026 - 48455 Bad Bentheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25242026 - 48455 Bad Bentheim

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 25242026 - 48455 Bad Bentheim**

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein Einfamilienhaus von 1968 mit einer Wohnfläche von ca. 129 m<sup>2</sup>, gelegen auf einem großzügigen Grundstück von ca. 994 m<sup>2</sup>. Diese Liegenschaft bietet eine ruhige und komfortable Wohnatmosphäre und befindet sich in einer verkehrsberuhigten Straße mit Wendehammer. Aus dem Garten haben Sie einen direkten Blick auf die bekannte Burg Bad Bentheim. Über den nur 3 Minuten entfernten Ortsteil Sieringhoek haben Sie eine tolle Verkehrsanbindung nach Gildehaus, Gronau und Ochtrup.

Das Haus verfügt über insgesamt vier Schlafzimmer, die ausreichend Platz für eine Familie bieten. Des Weiteren sind zwei Badezimmer vorhanden, die eine gute Funktionalität für den täglichen Gebrauch gewährleisten. Die Raumaufteilung des Hauses wurde mit Augenmerk auf praktischen Wohnkomfort gestaltet und bietet zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung.

Die Ausstattung des Hauses ist von normaler Qualität und erfüllt die grundlegenden Anforderungen eines großzügigen Wohnens. Die Immobilie wurde stets instandgehalten, was sie zu einer interessanten Option für Kaufinteressenten macht, die Wert auf eine solide Grundsubstanz legen. Im Keller befindet sich eine Sauna.

Besonders hervorzuheben ist der direkte Blick aus dem Garten auf die Burg Bad Bentheim, der zusätzliches Potenzial für besondere Genussmomente im eigenen Zuhause bietet. Das große Grundstück ist mit einer gepflegten Buchenhecke eingefasst, die Privatsphäre schafft, während der einladende Garten durch seine Weitläufigkeit besticht.

Im Außenbereich stehen zwei Garagen zur Verfügung, die ausreichend Platz für Fahrzeuge bieten und somit auch Schutz bei verschiedensten Witterungsverhältnissen gewährleisten. Die Lage der Immobilie bietet zudem einen kurzen Fußweg in den Wald, welcher eine tolle Gelegenheit zum Spazieren, Wandern sowie zum Joggen bietet. Alle infrastrukturellen Gegebenheiten wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote sind bequem erreichbar, was die Lage dieser Immobilie zusätzlich attraktiv macht. Für Familien und Paare gleichermaßen bietet dieses Haus die Voraussetzungen, die für ein komfortables und zugleich praktisches Wohnen erforderlich sind. Das Haus verfügt weiterhin über einen Glasfaseranschluss mit einer schnellen Internetverbindung.

Eine Besichtigung ist nach Absprache möglich und bietet die Möglichkeit, sich selbst ein umfassendes Bild von der Raumaufteilung, der Lage und den zahlreichen Vorzügen dieser Immobilie zu machen. Nehmen Sie Kontakt auf, um einen Termin für eine persönliche Begehung zu vereinbaren und die Details vor Ort zu entdecken. Diese Immobilie bietet Ihnen die Gelegenheit, ein gemütliches Zuhause in einer gefragten

Wohngegend zu erwerben, verbunden mit dem Charme einer direkten Naturumgebung.  
Zögern Sie nicht, sich bei Interesse an uns zu wenden, um weitere Informationen zu  
erhalten und einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

Objektnummer: 25242026 - 48455 Bad Bentheim

## Alles zum Standort

### 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.

### 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.

Objektnummer: 25242026 - 48455 Bad Bentheim

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 221.16 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

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. 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.

Objektnummer: 25242026 - 48455 Bad Bentheim

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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