

Bad Bentheim

# Modernes EFH mit gehobener Ausstattung - Südausrichtung

Objektnummer: 24242042

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 499.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 216 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 822 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24242042 - 48455 Bad Bentheim

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

Objektnummer: 24242042 - 48455 Bad Bentheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	24242042	Kaufpreis	499.000 EUR
Wohnfläche	ca. 216 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Zimmer	6	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Badezimmer	2	Modernisierung / Sanierung	2017
Baujahr	1999	Zustand der Immobilie	vollständig renoviert
Stellplatz	1 x Garage	Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24242042 - 48455 Bad Bentheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	56.74 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	28.11.2034	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1999



Objektnummer: 24242042 - 48455 Bad Bentheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24242042 - 48455 Bad Bentheim

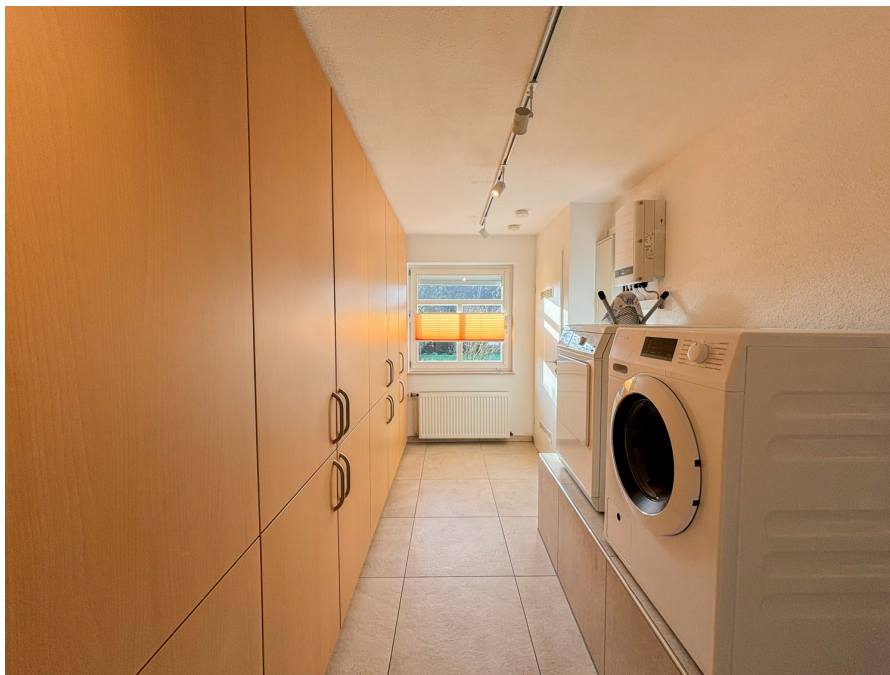
## Die Immobilie





Objektnummer: 24242042 - 48455 Bad Bentheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24242042 - 48455 Bad Bentheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24242042 - 48455 Bad Bentheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24242042 - 48455 Bad Bentheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24242042 - 48455 Bad Bentheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24242042 - 48455 Bad Bentheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24242042 - 48455 Bad Bentheim

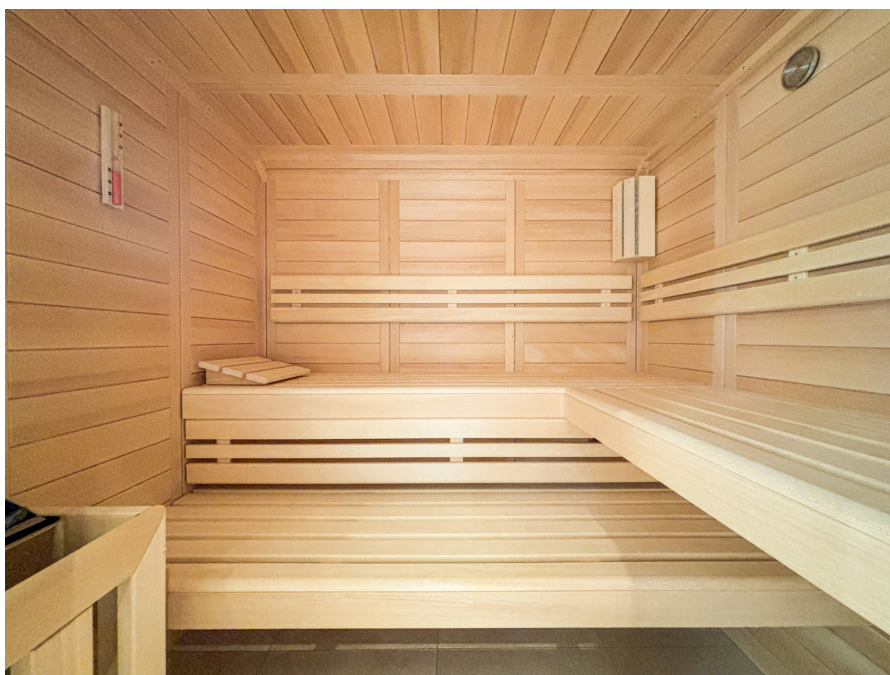
## Die Immobilie





Objektnummer: 24242042 - 48455 Bad Bentheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24242042 - 48455 Bad Bentheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24242042 - 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: 24242042 - 48455 Bad Bentheim**

## Ein erster Eindruck

Diese großzügige, vollständig modernisierte Einfamilienhaus bietet auf einer Wohnfläche von ca. 216 m<sup>2</sup> und einem großzügigen Grundstück von ca. 822 m<sup>2</sup> eine hervorragende Gelegenheit für Familien, die auf der Suche nach einem komfortablen und zugleich modernen Zuhause sind. Das Haus wurde im Jahr 1999 erbaut und befindet sich in einem ausgezeichneten Zustand. Die letzte umfassende Renovierung fand im Jahr 2017 statt, bei der zahlreiche Verbesserungen und Erneuerungen vorgenommen wurden. Der Grundriss des Hauses umfasst insgesamt sechs Zimmer, dazu zwei Badezimmer, die strategisch auf die Wohnfläche verteilt sind. Das Erdgeschoss bietet durch die Fußbodenheizung eine behagliche Wärme und ermöglicht mit dem Elternschlafzimmer und ebenerdigen Badezimmer barrierefreies Leben. Das Wohnzimmer wird durch einen 2017 neu installierten Kachelofen ergänzt, der eine besondere Atmosphäre schafft und zu gemütlichen Abenden einlädt. Angrenzend an die Küche befindet sich ein praktischer Hauswirtschaftsraum, der mit 7 Hochschränken ausreichend Stauraum bietet. Im Dachgeschoss finden Sie die idealen Räume für zwei Kinderzimmer sowie ein Büro. Zudem umfasst diese Etage eine Sauna mit einem angrenzenden Badezimmer, die Entspannung und Erholung zu Hause ermöglicht. Der umsichtige Einsatz moderner Technologie wird durch eine 2018 hinzugefügte Photovoltaikanlage und eine neue Gasheizung vervollständigt. Eine bereits seit dem Baujahr 1999 vorhandene Solaranlage unterstreicht die nachhaltige Ausrichtung und Energieeffizienz des Hauses. Das einladend gestaltete Gartengrundstück ist bereits mit zwei Mährobotern ausgestattet, verfügt über ein massives Gartenhaus und bietet einen rückseitigen Zugang, der Gartenarbeiten noch leichter macht. Hochwertig angelegt verläuft der Garten auf zwei Ebenen und bietet Ruhe und durch die Südausrichtung herrliche warme und lange Sommertage. Die hochwertige Ausstattung des Hauses sorgt für ein hohes Maß an Wohnkomfort, und die Kombination aus Ofenheizung, Zentralheizung und Fußbodenheizung bietet flexible Heizlösungen für unterschiedlichste Bedürfnisse. Die Immobilie befindet sich in einem komplett renovierten Zustand und ist bereit, neuen Besitzern ein komfortables und zeitgemäßes Zuhause zu bieten. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Dieses Haus stellt eine hervorragende Gelegenheit dar, um in einem hochwertig ausgestatteten und mit viel Liebe zum Detail renovierten Wohnobjekt sesshaft zu werden.

Objektnummer: 24242042 - 48455 Bad Bentheim

## Ausstattung und Details

2017/2018:

- PV Anlage installiert
- neue Gasheizung
- neuer Kachelofen
- neue Küche
- Fußbodenheizung im EG erweitert
- vollständiger Innenausbau

besondere Highlights:

- Sauna
- moderne Badezimmer
- ebenerdiges Wohnen möglich
- Kachelofen
- Granitverkleidung im Saunazimmer und Wohnzimmer
- Wandvertäfelung aus hochwertigem Holz im Flur
- Hauswirtschaftsraum
- Einbruchschutz
- elektrische Rolläden
- isolierte Garagentür und -tor (Firma Hörmann) mit Antrieb und Klimasensor (2023 neu)
- 2 Mähroboter
- Gartenhaus
- hochwertige Einfriedung des Gartens
- sehr gepflegt



Objektnummer: 24242042 - 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.

Objektnummer: 24242042 - 48455 Bad Bentheim

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.11.2034. Endenergieverbrauch beträgt 56.74 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.

Objektnummer: 24242042 - 48455 Bad Bentheim

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Georg H. Pauling

---

Bentheimer Straße 9 Grafenschaft Bentheim – Nordhorn  
E-Mail: [grafenschaft.bentheim@von-poll.com](mailto:grafenschaft.bentheim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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