

Bad Bentheim

# 3ZKBB in ruhigem und beliebtem Wohngebiet in Bad Bentheim

CODE DU BIEN: 24242050

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 185.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 84 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 24242050 - 48455 Bad Bentheim

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24242050 - 48455 Bad Bentheim

## En un coup d'œil

|                        |                       |
|------------------------|-----------------------|
| CODE DU BIEN           | 24242050              |
| Surface habitable      | ca. 84 m <sup>2</sup> |
| Etage                  | 1                     |
| Pièces                 | 3                     |
| Salles de bains        | 1                     |
| Année de construction  | 1980                  |
| Place de stationnement | 1 x surface libre     |

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Prix d'achat                 | 185.000 EUR   |
| Type                         | Etage   |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2018  |
| État de la propriété         | A rénover   |
| Aménagement                  | WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon           |

CODE DU BIEN: 24242050 - 48455 Bad Bentheim

## Informations énergétiques

|  |                      |   |                                       |
|--|----------------------|---|---------------------------------------|
| Type de chauffage                          | Chauffage centralisé | Certification énergétique                             | Certificat de performance énergétique |
| Chauffage                                  | Gaz naturel léger    | Consommation finale d'énergie                         | 166.00 kWh/m²a                        |
| Certification énergétique valable jusqu'au | 23.01.2029           | Classement énergétique                                | F                                     |
| Source d'alimentation                      | Gaz                  | Année de construction selon le certificat énergétique | 1980                                  |



CODE DU BIEN: 24242050 - 48455 Bad Bentheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24242050 - 48455 Bad Bentheim

## La propriété





CODE DU BIEN: 24242050 - 48455 Bad Bentheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24242050 - 48455 Bad Bentheim

## La propriété





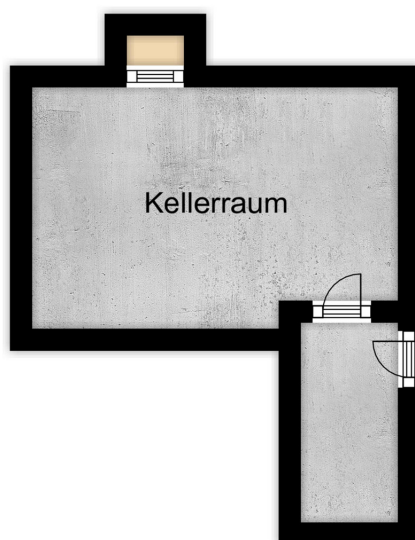
CODE DU BIEN: 24242050 - 48455 Bad Bentheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24242050 - 48455 Bad Bentheim

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 24242050 - 48455 Bad Bentheim**

## Une première impression

Zum Verkauf steht eine gemütliche Etagenwohnung in einem ruhigen und beliebten Wohngebiet, die sich ideal für verschiedene Lebenssituationen eignet. Die Wohnung wurde 1980 erbaut und befindet sich in teilweise renovierungsbedürftigem Zustand, was Ihnen die Möglichkeit gibt, den Raum nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten. Auf einer Wohnfläche von ca. 84 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie eine praktische Raumaufteilung mit insgesamt drei Zimmern. Die Wohnung ist sofort bezugsbereit. Der großzügige Eingangsbereich heißt Sie und Ihre Gäste herzlich willkommen. Die Wohnung ist ideal geschnitten und eignet sich sowohl für eine alleinstehende Person mit Kind, ein Paar mit kleinem Kind oder auch für einen Alleinstehenden mit Bürobedarf. Das Wohnzimmer bietet direkten Zugang zu einem Südbalkon, auf dem Sie entspannte Stunden im Freien genießen können. Die Küche ist gut geschnitten und in einem guten Zustand, sodass hier nur kleinere Anpassungen nötig sein könnten. Sie bietet ausreichend Platz für Ihre kulinarischen Ideen und lässt sich leicht nach Ihren Wünschen gestalten. Das Badezimmer wurde 2018 modernisiert und präsentiert sich in einem zeitgemäßen Zustand. Ein separates Gäste-WC sorgt für zusätzlichen Komfort. Die Ausstattungsqualität ist insgesamt als normal zu bewerten, wobei der größte Renovierungsbedarf in den Bereichen Fußböden, Gäste-WC und Malerarbeiten liegt. Ein eigener Stellplatz gehört ebenfalls zur Wohnung – ein praktischer Vorteil. Zudem gehört ein Gartenanteil zur Immobilie, der durch einen Gärtner gepflegt wird, sodass Sie den Garten ganz entspannt genießen können. Die Lage der Wohnung zeichnet sich durch ihre ruhige Atmosphäre aus, während gleichzeitig alle wichtigen Anlaufstellen des täglichen Lebens in kurzer Entfernung erreichbar sind. Einkaufsmöglichkeiten und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe, sodass Sie alles Notwendige schnell erreichen können. Diese Wohnung bietet Ihnen die spannende Möglichkeit, durch eigene Renovierungen einen Wohnraum ganz nach Ihren Wünschen zu schaffen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und verschaffen Sie sich einen persönlichen Eindruck von den Potenzialen dieser Immobilie.



**CODE DU BIEN: 24242050 - 48455 Bad Bentheim**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24242050 - 48455 Bad Bentheim

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.1.2029. Endenergieverbrauch beträgt 166.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

CODE DU BIEN: 24242050 - 48455 Bad Bentheim

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Georg H. Pauling

---

Am Bismarckplatz 4b Comté de Bentheim - Bad Bentheim

E-Mail: [grafschaft.bentheim@von-poll.com](mailto:grafschaft.bentheim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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