Bad Bentheim

Charmantes Landhaus mit großzügiger Ferienwohnung und weitläufigem Garten

CODE DU BIEN: 24242031

PRIX D'ACHAT: 689.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 260 m² • **PIÈCES:** 11 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 1.632 m²

CODE DU BIEN: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

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

CODE DU BIEN: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24242031
Surface habitable	ca. 260 m²
Pièces	11
Salles de bains	3
Année de construction	1984
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 3 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	689.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2022
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 129 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	07.08.2034
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	153.10 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1984

CODE DU BIEN: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

La propriété

CODE DU BIEN: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

La propriété

CODE DU BIEN: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

La propriété

CODE DU BIEN: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

La propriété

CODE DU BIEN: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

La propriété

CODE DU BIEN: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

La propriété

CODE DU BIEN: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

La propriété

CODE DU BIEN: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

La propriété

CODE DU BIEN: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

La propriété

CODE DU BIEN: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

La propriété

CODE DU BIEN: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

La propriété

CODE DU BIEN: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

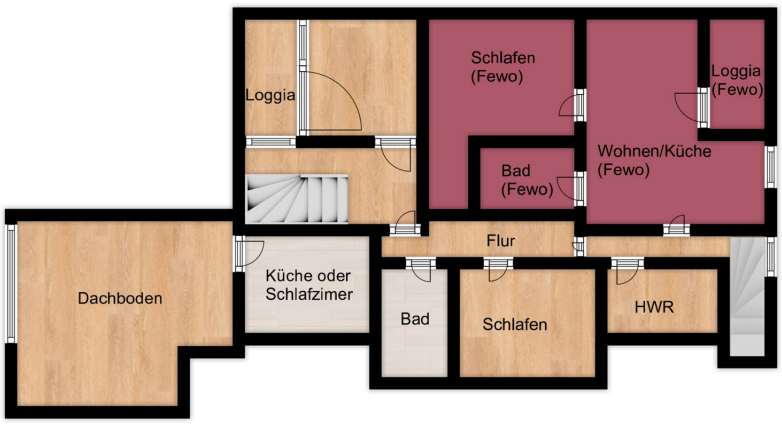
La propriété

CODE DU BIEN: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

La propriété

CODE DU BIEN: 24242031 - 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: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

Une première impression

Zum Verkauf steht ein Einfamilienhaus, das großzügiges Wohnen und Arbeiten in ruhiger und beliebter Lage ermöglicht. Die Immobilie aus dem Jahr 1984 überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und umfangreiche Ausstattung. Mit einer Wohn- und Nutzfläche von ca. 389 m² auf einem ca. 1632 m² großen Grundstück bietet dieses Haus vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Das Haus beherbergt insgesamt 11 Zimmer. Ein besonderes Highlight sind die Ferienwohnung und zwei Ferienzimmer, die zusätzlichen Platz für Gäste oder eine lukrative Vermietungsmöglichkeit bieten. Die Gestaltung als Landhaus verleiht dem Gebäude eine gemütliche Atmosphäre, die sich harmonisch in die ruhige Wohngegend einfügt. Der großzügige und sehr schön angelegte Garten in Süd-West-Ausrichtung lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Dank der Privatsphäre können Sie hier ungestört die Sonne genießen. Im Innenbereich erwartet Sie eine hochwertige neue Einbauküche mit offenem Konzept, die sich hervorragend für gemeinsames Kochen und geselliges Beisammensein eignet. Das luxuriöse Badezimmer en-suite im Schlafbereich bietet nicht nur moderne Ausstattung, sondern auch einen direkten Zugang zum Garten. Zusätzlich gibt es mehrere weitere Bäder, die den hohen Wohnkomfort unterstreichen. Die Immobilie zeichnet sich durch ebenerdiges Wohnen und Schlafen aus, was besonders komfortabel und barrierefrei ist. Zur Entspannung steht Ihnen außerdem eine Sauna zur Verfügung. Die räumliche Aufteilung ermöglicht eine klare Trennung von privater und geschäftlicher Fläche. Zwei separate Eingänge sorgen dafür, dass Arbeiten und Wohnen problemlos voneinander getrennt werden können. Eine Photovoltaikanlage sorgt für eine umweltfreundliche Energieversorgung und hilft Ihnen, Energiekosten zu sparen. Dies unterstreicht den modernen und nachhaltigen Charakter der Immobilie. Die Lage des Hauses ist besonders attraktiv. Trotz der ruhigen Umgebung sind alle wichtigen Infrastrukturpunkte schnell erreichbar. Dank der beliebten Lage sind Bildungs- und Freizeiteinrichtungen ebenso wie Einkaufsmöglichkeiten und Spaziermöglichkeiten in unmittelbarer Nähe vorhanden. Zusammenfassend bietet dieses Einfamilienhaus großzügigen Wohnraum in einer ruhigen und begehrten Wohngegend. Die großzügige Raumaufteilung, der liebevoll gestaltete Garten, die hochwertige Ausstattung und die Möglichkeit, Wohnen und Arbeiten optimal zu kombinieren, machen diese Immobilie besonders attraktiv für anspruchsvolle Käufer. Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung und überzeugen Sie sich selbst von den vielfältigen Möglichkeiten, die dieses Haus bietet.

CODE DU BIEN: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

Détails des commodités

besondere Ausstattung:
- zwei Eingänge, um Wohnen und Arbeiten zu trennen
- großzügiger Eingangsbereich mit Garderobe
- ebenerdiges Wohnen und Schlafen
- Badezimmer en-Suite mit Sauna
- neuwertige und hochwertige Einbauküche
- offene Küche im geräumigen und durchdacht aufgeteilten Wohnbereich
- insgesamt drei Einbauküchen
- Terrasse und Garten in Süd-West-Ausrichtung
- sehr schön angelegter Garten in unmittelbarer Nähe zum Wasserschutzgebiet
- Kinderzimmer im Obergeschoss mit eigenem Bad
- voll ausgestattete Ferienwohnungen im Obergeschoss
- große PV-Anlage mit Speicher

CODE DU BIEN: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

Tout sur l'emplacement

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 Einkaufzentrum 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: 24242031 - 48455 Bad Bentheim

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.8.2034. Endenergieverbrauch beträgt 153.10 kwh/(m²*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 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: 24242031 - 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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com