

Bad Bentheim – Bad Bentheim

# Künstlerisches Architektenhaus in Bad Bentheim

Objektnummer: 24242012



KAUFPREIS: 366.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 196,79 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 508 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24242012 - 48455 Bad Bentheim – 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: 24242012 - 48455 Bad Bentheim – Bad Bentheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	24242012	Kaufpreis	366.000 EUR
Wohnfläche	ca. 196,79 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Walmdach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Modernisierung / Sanierung	2019
Zimmer	6	Zustand der Immobilie	gepflegt
Schlafzimmer	1	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Baujahr	1994	Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz		

Objektnummer: 24242012 - 48455 Bad Bentheim – Bad Bentheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Ofenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	ERDGAS_LEICHT	Endenergieverbrauch	70.44 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	21.03.2034	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24242012 - 48455 Bad Bentheim – Bad Bentheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24242012 - 48455 Bad Bentheim – Bad Bentheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24242012 - 48455 Bad Bentheim – Bad Bentheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24242012 - 48455 Bad Bentheim – Bad Bentheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24242012 - 48455 Bad Bentheim – Bad Bentheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24242012 - 48455 Bad Bentheim – Bad Bentheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24242012 - 48455 Bad Bentheim – Bad Bentheim

## Die Immobilie



Diese Immobilie wird betreut durch:

**Sophie Brand**  
Immobilienmaklerin (IHK)



**Lina Pauling**  
Immobilienmaklerin (IHK)

Shop Bad Bentheim | Am Bismarckplatz 4b | 48455 Bad Bentheim | T.: 05922 - 99 47 81 0

Objektnummer: 24242012 - 48455 Bad Bentheim – Bad Bentheim

## Die Immobilie

Hat Ihnen unser Service gefallen ?

Dann hinterlassen Sie uns doch gerne eine Bewertung in unserem Google-Business Eintrag.

Sie finden uns in der Google-Suche mit den Suchbegriffen:

- Von Poll Immobilien Grafschaft Bentheim - Nordhorn
- Von Poll Immobilien Grafschaft Bentheim - Bad Bentheim

oder scannen Sie ganz einfach mit Ihrem Mobiltelefon den folgenden QR-Code.



Ihre Zufriedenheit liegt uns sehr am Herzen, dementsprechend freuen wir uns immer über ein positives Feedback oder Verbesserungsvorschläge.

- Ihr VON POLL IMMOBILIEN Team aus der Grafschaft Bentheim -

Objektnummer: 24242012 - 48455 Bad Bentheim – 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: 24242012 - 48455 Bad Bentheim – Bad Bentheim

## Ein erster Eindruck

In beliebter und zentraler Lage in Bad Bentheim liegt dieses anspruchsvoll gestaltete Architektenhaus, mit individuell nutzbarer Aufteilung, die besondere Möglichkeiten bietet. Bestens geeignet ist dieses Haus für ein Ehepaar, das sich beruflich oder künstlerisch zuhause ausleben möchte. Die Trennung von Arbeit und Wohnen erfolgt durch die verschiedenen Ebenen und aufgrund der Hanglage ist auch ein Eingang direkt zum oben gelegenen Wohnbereich möglich. Die Atelierräume im Erdgeschoss können mit wenig Aufwand auch in zwei große und helle Kinderzimmer umgewandelt werden, der eigene Flur, sowie das zweite Badezimmer im Erdgeschoss bieten Individualität und Freiheit für die Kinder. Vom einladenden Eingangsbereich gehen wir über wenige Stufen links in den Vorraum des Erdgeschosses, dieser könnte auch zu einer Küche umgebaut werden. Von diesem Raum gelangt man zum Badezimmer mit Dusche, sowie in den ersten großen Raum, der sich als Homeoffice oder Kinderzimmer anbietet. Weiter über 4 Stufen gelangt man in den zweiten hellen Atelierraum, das ebenfalls vielseitig als Schlaf- oder Wohnraum genutzt werden kann. Von hier kann man weitergehen in eine Werkstatt, die weiterführt zum großen Hauswirtschaftsraum und zur Fahrradgarage. An dieser Stelle führte einen die Architektur einmal durch einen Rundgang, sodass man vom Hauswirtschaftsraum nun wieder im Treppenhaus ankommt. Geht man weiter nach oben gelangt man in einen hellen und warmen Flur, der nach links zum voll ausgestatteten Badezimmer, sogar mit Vorrichtung für eine Sauna, führt, nach rechts zum gemütlichen Elternschlafzimmer und geradeaus weiterführt ins Herzstück der Immobilie: den architektonisch an die Struktur eines Bergkristalls angelehnten Wohn- und Essbereich. Die großen Fenster der Loggia lassen den Raum von Licht durchfluten, die Unterteilung in zwei Ebenen bringt Struktur und Gemütlichkeit. Direkt angrenzend finden sich die Küche und ein weiterer vielseitig nutzbarer Raum, die beide einen Ausgang zur Terrasse und Garten haben. Diese intelligente Aufteilung schafft einen harmonischen Fluss durch das Haus und bietet eine Vielzahl von Nutzungsmöglichkeiten für jeden Raum.

Objektnummer: 24242012 - 48455 Bad Bentheim – Bad Bentheim

## Ausstattung und Details

Besondere Ausstattungsmerkmale:

- Loggia mit Blick ins Münsterland
- Atelier für Kunstliebhaber mit gutem Lichteinfall
- Vorrichtung für Sauna - Ausbaufähig
- ruhig gelegener Garten
- beliebte Lage
- Blick vom Badezimmer in die große Loggia

**Objektnummer: 24242012 - 48455 Bad Bentheim – Bad Bentheim**

## Alles zum Standort

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: 24242012 - 48455 Bad Bentheim – Bad Bentheim

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.3.2034. Endenergieverbrauch beträgt 70.44 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994. 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: 24242012 - 48455 Bad Bentheim – Bad Bentheim

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Georg H. Pauling

---

Am Bismarckplatz 4b Grafschaft Bentheim – Bad Bentheim

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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