

Bad Bentheim

# Luxuriöses Wohnen mit modernster Ausstattung: 3 Zimmerwohnung mit Blick ins Münsterland

Objektnummer: 25242038



MIETPREIS: 1.565 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 100,12 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25242038 - 48455 Bad Bentheim

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

Objektnummer: 25242038 - 48455 Bad Bentheim

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25242038                  |
| Wohnfläche   | ca. 100,12 m <sup>2</sup> |
| Etage        | 1                         |
| Zimmer       | 3                         |
| Badezimmer   | 1                         |
| Baujahr      | 2024                      |
| Stellplatz   | 1 x Tiefgarage            |

|                       |               |
|-----------------------|---------------|
| Mietpreis             | 1.565 EUR     |
| Nebenkosten           | 200 EUR       |
| Wohnungstyp           | Etagenwohnung |
| Zustand der Immobilie | Erstbezug     |
| Ausstattung           | Gäste-WC      |

Objektnummer: 25242038 - 48455 Bad Bentheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                        |                             |                |
|----------------------------|------------------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung        | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Luft/Wasser-Wärmepumpe | Endenergiebedarf            | 27.80 kWh/m²a  |
| Energieausweis gültig bis  | 07.09.2035             | Energie-Effizienzklasse     | A+             |
| Befeuierung                | Elektro                | Baujahr laut Energieausweis | 2024           |

Objektnummer: 25242038 - 48455 Bad Bentheim

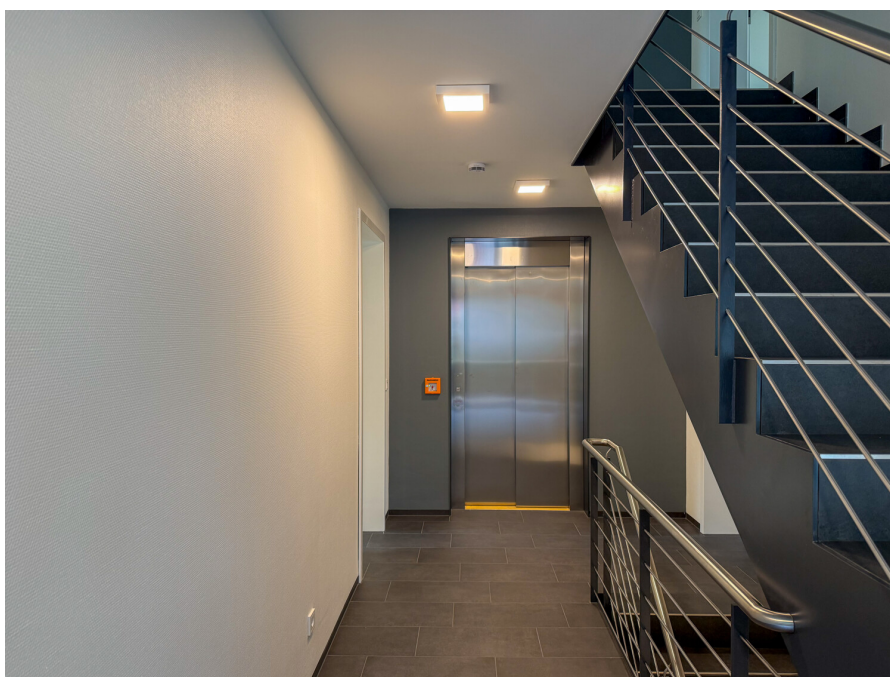
## Die Immobilie





Objektnummer: 25242038 - 48455 Bad Bentheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25242038 - 48455 Bad Bentheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 25242038 - 48455 Bad Bentheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 25242038 - 48455 Bad Bentheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25242038 - 48455 Bad Bentheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 25242038 - 48455 Bad Bentheim

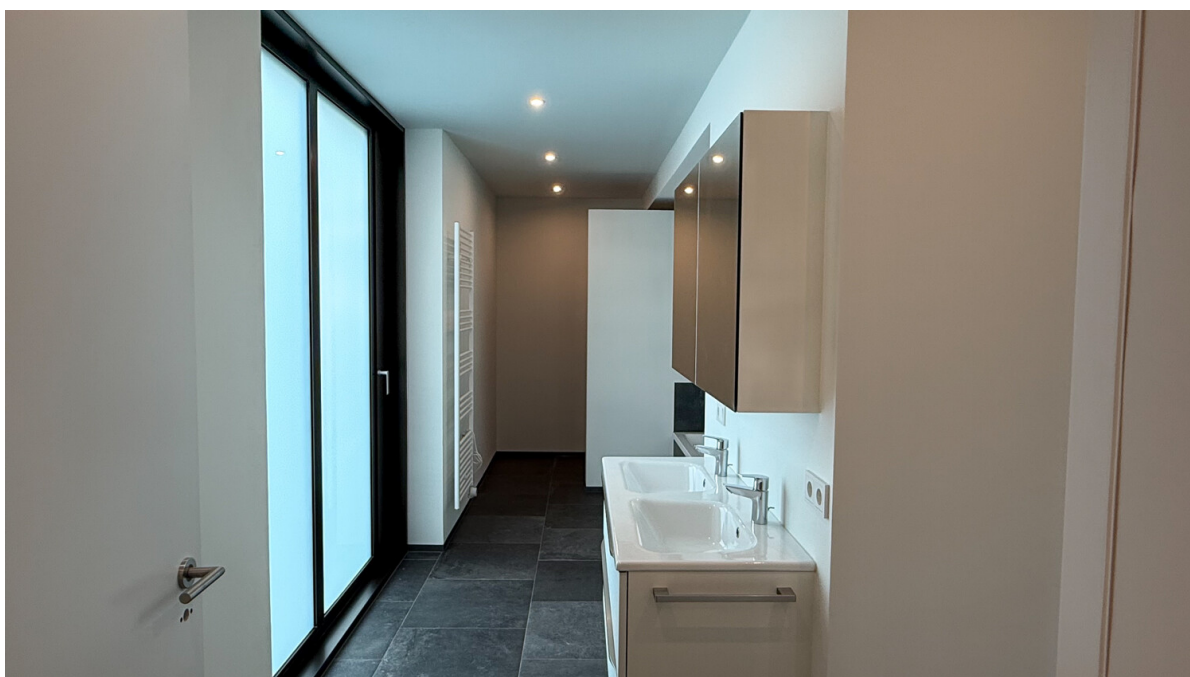
## Die Immobilie





Objektnummer: 25242038 - 48455 Bad Bentheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25242038 - 48455 Bad Bentheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 25242038 - 48455 Bad Bentheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 25242038 - 48455 Bad Bentheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25242038 - 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: 25242038 - 48455 Bad Bentheim

## Ein erster Eindruck

Diese moderne 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss überzeugt durch ihre klar strukturierte Raumaufteilung, lichtdurchflutete Zimmer und eine hochwertige Ausstattung. Mit einer Wohnfläche von 100,12 m<sup>2</sup> eignet sich die Wohnung ideal für Paare oder kleine Familien, die besonderen Wert auf Komfort und stilvolles Wohnen legen.

Der rund 17 m<sup>2</sup> große Balkon in sonniger Südost-Ausrichtung ist direkt vom Wohnbereich aus zugänglich und bietet ideale Voraussetzungen für entspannte Stunden im Freien. Der Balkon ist zusätzlich ausgestattet mit hochwertigem Fliesenbelag, Wasser-, Strom- und TV-Anschluss.

Elektrisch betriebene Markisen mit Wind- und Regenwächter sorgen für Schutz bei jedem Wetter. Im Innenbereich erwartet Sie ein eleganter Materialmix: Eiche-Dielen in Wohn- und Schlafräumen, edle Fliesen in Küche und Bad sowie eine voll ausgestattete Einbauküche mit Anti-Fingerprint-Oberfläche, BORA-Induktionskochfeld, Kühlschrank und Gefrierschrank. Das Tageslichtbad verfügt über eine ebenerdige Dusche mit zusätzlicher Kopfbrause, Antirutschbeschichtung und stilvollen Badmöbeln. Ein separates Gäste-WC sowie ein praktischer Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss und Möglichkeit für einen Kondenstrockner ergänzen den Wohnkomfort.

Die Ausstattung wird durch 3-fach verglaste SCHÜCO-Aluminiumfenster mit Sonnenschutz und Sicherheitsverglasung, elektrischen Speziallamellen zur Verdunkelung und weiterem Sonnenschutz, eine Video-Gegensprechanlage sowie automatisierte Hauseingänge ergänzt. Ein privater Kellerraum, ein Fahrradkeller mit eigener Lademöglichkeit für E-Bikes sowie ein Stellplatz in der Tiefgarage mit E-Ladeoption machen dieses Wohnangebot rundum zukunftsfähig. Mit dem PKW erreichen Sie die Tiefgarage bequem von außen über den Autoaufzug.

Die Kombination aus hochwertiger Ausstattung, energieeffizienter Haustechnik und komfortabler Außenfläche macht diese Wohnung zu einem idealen Zuhause für gehobene Ansprüche.



Objektnummer: 25242038 - 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: 25242038 - 48455 Bad Bentheim

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 27.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2024.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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: 25242038 - 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)