

Bad Bentheim – Gildehaus

# Einfamilienhaus mit großer Einliegerwohnung in Gildehaus

CODE DU BIEN: 24242049



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

PRIX D'ACHAT: 369.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 235,75 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 800 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24242049 - 48455 Bad Bentheim – Gildehaus

- 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: 24242049 - 48455 Bad Bentheim – Gildehaus

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24242049
Surface habitable	ca. 235,75 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	7
Salles de bains	2
Année de construction	1993

Prix d'achat	369.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	1993
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24242049 - 48455 Bad Bentheim – Gildehaus

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	197.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	07.10.2035	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1993



CODE DU BIEN: 24242049 - 48455 Bad Bentheim – Gildehaus

## La propriété



CODE DU BIEN: 24242049 - 48455 Bad Bentheim – Gildehaus

## La propriété





CODE DU BIEN: 24242049 - 48455 Bad Bentheim – Gildehaus

## La propriété



CODE DU BIEN: 24242049 - 48455 Bad Bentheim – Gildehaus

## La propriété





CODE DU BIEN: 24242049 - 48455 Bad Bentheim – Gildehaus

## La propriété



CODE DU BIEN: 24242049 - 48455 Bad Bentheim – Gildehaus

## La propriété





CODE DU BIEN: 24242049 - 48455 Bad Bentheim – Gildehaus

## La propriété





CODE DU BIEN: 24242049 - 48455 Bad Bentheim – Gildehaus

## La propriété



CODE DU BIEN: 24242049 - 48455 Bad Bentheim – Gildehaus

## La propriété





CODE DU BIEN: 24242049 - 48455 Bad Bentheim – Gildehaus

## La propriété



CODE DU BIEN: 24242049 - 48455 Bad Bentheim – Gildehaus

## La propriété





CODE DU BIEN: 24242049 - 48455 Bad Bentheim – Gildehaus

## La propriété



### 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 -

CODE DU BIEN: 24242049 - 48455 Bad Bentheim – Gildehaus

## 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: 24242049 - 48455 Bad Bentheim – Gildehaus

## Une première impression

Diese großzügige Immobilie bietet mit einer Wohnfläche von ca. 235 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von rund 800 m<sup>2</sup> ein komfortables Wohnen in einem gepflegten Einfamilienhaus. Das Haus, welches 1993 erbaut wurde, vereint moderne Anbauten mit einer umfassenden Sanierung des ursprünglichen Altbaus aus dem Jahr 1964. Das Haus ist in insgesamt sieben Zimmern aufgeteilt, die eine vielfältige Nutzungsmöglichkeit bieten. Ob als geräumiges Wohnzimmer, Büro, Schlafzimmer oder Gästezimmer – die großzügige Raumgestaltung lässt keine Wünsche offen. Zwei Badezimmer sorgen für zusätzlichen Komfort. Die Ausstattung ist als normal zu bezeichnen, was den Anforderungen an ein zeitgemäßes Wohnen voll entspricht. Durch die getrennten Eingänge eröffnet sich eine flexible Nutzung des Hauses. Familienmitglieder oder Besucher können problemlos voneinander unabhängigen Zugang genießen. Beheizt wird das Haus über eine Zentralheizung, die eine gleichmäßige und effiziente Wärmeverteilung gewährleistet. Der Zustand der Immobilie ist gepflegt, sodass die neuen Eigentümer direkt einziehen können, ohne umfangreiche Renovierungen in Betracht ziehen zu müssen. Die Immobilie liegt in einer ruhigen und etablierten Wohngegend, die durch eine gute Anbindung an lokale Einrichtungen und den öffentlichen Nahverkehr punkten kann. Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote sind bequem erreichbar und machen die Lage besonders attraktiv für Familien. Ein Garten umgibt das Haus, der Platz für vielfältige Freizeitaktivitäten im Freien bietet. Hier können sowohl Kinder spielen als auch Erwachsene entspannte Stunden im Grünen verbringen. Ob als neues Zuhause für eine größere Familie oder als Wohngebäude mit der Möglichkeit zur individuellen Gestaltung – dieses Einfamilienhaus erfüllt vielfältige Wohnbedürfnisse. Wenn Sie die Vorzüge dieser Immobilie selbst erleben möchten, stehen wir Ihnen gerne für eine persönliche Besichtigung zur Verfügung. Erfahren Sie direkt vor Ort, welche Möglichkeiten und welches Potenzial dieses besondere Eigenheim bietet. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und darauf, Ihnen das Haus näher zu präsentieren.



**CODE DU BIEN: 24242049 - 48455 Bad Bentheim – Gildehaus**

## Tout sur l'emplacement

Gildehaus ist ein Ortsteil von Bad Bentheim, liegt an der Grenze zu Nordrhein-Westfalen und den Niederlanden im Landkreis Grafschaft Bentheim und wurde als staatlich anerkannter Erholungsort ausgezeichnet. 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. Gildehaus hat über 4.000 Einwohner und verfügt über eine gute Infrastruktur: mehrere Ärzte, Banken, eine Apotheke, diverse Supermärkte, Bäcker und Schreibwarengeschäfte, welche in wenigen Fahrrad-Minuten schnell zu erreichen sind. Gildehaus verfügt über mehrere Kindergärten und eine Grund- und Hauptschule. Gymnasien gibt es in den Nachbarorten Bad Bentheim, Rheine, Nordhorn oder Ochtrup. Die Realschule befindet sich im 6km entfernten Bad Bentheim. Der Ort hat durch die landschaftlich sehr reizvolle Lage einen hohen Freizeitwert und ist beliebtes Ausflugsziel von Wanderern und Radfahrern.

CODE DU BIEN: 24242049 - 48455 Bad Bentheim – Gildehaus

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.10.2035. Endenergiebedarf beträgt 197.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993. 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: 24242049 - 48455 Bad Bentheim – Gildehaus

## Contact

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

Georg H. Pauling

---

Bentheimer Straße 9 Comté de Bentheim - Nordhorn  
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)