

Bad Bentheim

# Einfamilienhaus mit Garten in Bad Bentheim - Gildehaus

CODE DU BIEN: 25242031



PRIX D'ACHAT: 168.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 120 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 394 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25242031 - 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: 25242031 - 48455 Bad Bentheim**

## En un coup d'œil

|                       |            |
|-----------------------|------------|
| CODE DU BIEN          | 25242031   |
| Surface habitable     | ca. 120 m² |
| Pièces                | 7          |
| Chambres à coucher    | 2          |
| Salles de bains       | 1          |
| Année de construction | 1914       |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 168.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                       |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2023                                                                      |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Aménagement                  | Terrasse                                                                  |

**CODE DU BIEN: 25242031 - 48455 Bad Bentheim**

## Informations énergétiques

|                                                  |            |                                                                |                           |
|--------------------------------------------------|------------|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Chauffage                                        | Huile      | Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 21.08.2035 | Consommation<br>d'énergie                                      | 167.04 kWh/m²a            |
|                                                  |            | Classement<br>énergétique                                      | E                         |
|                                                  |            | Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1914                      |



CODE DU BIEN: 25242031 - 48455 Bad Bentheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25242031 - 48455 Bad Bentheim

## La propriété





CODE DU BIEN: 25242031 - 48455 Bad Bentheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25242031 - 48455 Bad Bentheim

## La propriété





CODE DU BIEN: 25242031 - 48455 Bad Bentheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25242031 - 48455 Bad Bentheim

## La propriété





CODE DU BIEN: 25242031 - 48455 Bad Bentheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25242031 - 48455 Bad Bentheim

## La propriété





CODE DU BIEN: 25242031 - 48455 Bad Bentheim

## La propriété





CODE DU BIEN: 25242031 - 48455 Bad Bentheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25242031 - 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: 25242031 - 48455 Bad Bentheim**

## Une première impression

Willkommen zu diesem gepflegten Einfamilienhaus mit schönem Garten nur rund 450 Meter vom Ortskern in Gildehaus entfernt.

Das im Jahr 1914 erbaute und 1964 kernsanierte Haus überzeugt durch seinen klassischen Charme in Kombination mit einer funktionellen Ausstattung nach einer umfangreichen Modernisierung im Jahr 2023.

Mit einer Wohnfläche von ca. 120 m<sup>2</sup> auf einem rund 394 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet die Immobilie ideale Voraussetzungen für Paare, kleine Familien oder Einzelpersonen, die Wert auf einen praktischen Wohnraum legen.

Die sinnvoll aufgeteilten sieben Zimmer sorgen für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Wohnzimmer, Arbeitszimmer, Kinderzimmer oder Hobbyraum.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein einladender Flur, der den Weg in die unterschiedlichen Bereiche des Hauses eröffnet.

Herzstück ist das helle, freundlich gestaltete Wohn/Esszimmer mit großen Fenstern, die viel Tageslicht hereinlassen. Die angrenzende Küche ist funktional geschnitten und überzeugt durch praktische Anwendung.

Das Esszimmer schafft Raum für gesellige Mahlzeiten in entspannter Atmosphäre. Im hinteren Bereich des Erdgeschosses befindet sich neben einem kleinen Schlafzimmer zwei flexibel nutzbare weitere Räume, die sich optimal als Arbeitszimmer, Gästezimmer oder als Kinderzimmer eignen.

Die Fußbodenheizung im Wohn- und Schlafzimmer sorgt im Winter für ein gesteigertes Wohlbefinden.

Über eine Holzterrasse gelangen Sie in das Obergeschoss, wo sich zwei weitere Zimmer befinden, die als Arbeitsraum oder Kinderzimmer genutzt werden können. Weiterhin finden Sie hier einen kleinen Abstellraum.

Der schöne Garten rund um das Einfamilienhaus lädt zum Verweilen und Entspannen im Grünen ein. Hier können Sie individuelle Gestaltungsideen einbringen oder einfach die ruhige Atmosphäre genießen. Ein Außenstellplatz auf dem Grundstück bietet bequem Platz für Ihr Fahrzeug.

Die jüngst erfolgte Modernisierung im Jahr 2023 umfasst unter anderem die

Teilerneuerung der Fenster und Fußböden, einer Kellersanierung, die Modernisierung der Elektrik und Stromzählerkasten sowie den Ausbau des Obergeschosses. Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand und punktet durch eine gediegene Ausstattungsqualität.

Die zentrale Lage in Gildehaus ist ein weiterer Pluspunkt: Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen und weitere Versorgungseinrichtungen sind innerhalb weniger Gehminuten erreichbar. Durch die Nähe zum Zentrum profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur und angenehmen Nachbarschaft.

Dieses Einfamilienhaus mit Garten verbindet den Charme vergangener Jahrzehnte mit modernem Wohnkomfort. Überzeugen Sie sich selbst bei einer unverbindlichen Besichtigung – gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen und einen Termin zur Verfügung.

**CODE DU BIEN: 25242031 - 48455 Bad Bentheim**

## 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. 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: 25242031 - 48455 Bad Bentheim**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 167.04 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1914.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25242031 - 48455 Bad Bentheim

## Contact

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

Georg H. Pauling

---

Bentheimer Straße 9, 48529 Nordhorn

Tel.: +49 5921 - 71 39 93 0

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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