

Bad Bentheim

# Einfamilienhaus mit Garten in Bad Bentheim - Gildehaus

Número da propriedade: 25242031



PREÇO DE COMPRA: 168.000 EUR • ÁREA: ca. 120 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 7 • ÁREA DO TERRENO: 394 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25242031 - 48455 Bad Bentheim

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25242031 - 48455 Bad Bentheim

## Numa vista geral

|                       |            |                             |                                                                           |
|-----------------------|------------|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Número da propriedade | 25242031   | Preço de compra             | 168.000 EUR                                                               |
| Área                  | ca. 120 m² | Natureza                    | Casa unifamiliar / Moradia                                                |
| Quartos               | 7          | Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Quartos               | 2          |                             |                                                                           |
| Casas de banho        | 1          |                             |                                                                           |
| Ano de construção     | 1914       | Modernização / Reciclagem   | 2023                                                                      |
|                       |            | Móveis                      | Terraço                                                                   |

Número da propriedade: 25242031 - 48455 Bad Bentheim

## Dados energéticos

|                                   |            |                                                          |                          |
|-----------------------------------|------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Fonte de Energia                  | Óleo       | Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
| Certificado Energético válido até | 21.08.2035 | Procura final de energia                                 | 167.04 kWh/m²a           |
|                                   |            | Classificação energética                                 | E                        |
|                                   |            | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1914                     |

Número da propriedade: 25242031 - 48455 Bad Bentheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25242031 - 48455 Bad Bentheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25242031 - 48455 Bad Bentheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25242031 - 48455 Bad Bentheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25242031 - 48455 Bad Bentheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25242031 - 48455 Bad Bentheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25242031 - 48455 Bad Bentheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25242031 - 48455 Bad Bentheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25242031 - 48455 Bad Bentheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25242031 - 48455 Bad Bentheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25242031 - 48455 Bad Bentheim

## Plantas dos pisos





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25242031 - 48455 Bad Bentheim

## Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 25242031 - 48455 Bad Bentheim

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25242031 - 48455 Bad Bentheim

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 25242031 - 48455 Bad Bentheim

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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