

Bad Bentheim

# Selten! Großzügig Leben auf attraktivem Anwesen mit Reiterhof in Alleinlage

Objektnummer: 24242017



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

**KAUFPREIS: 849.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 173,05 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 25.000 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24242017 - 48455 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: 24242017 - 48455 Bad Bentheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	24242017	Kaufpreis	849.000 EUR
Wohnfläche	ca. 173,05 m <sup>2</sup>	Haustyp	Resthof
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Modernisierung / Sanierung	2015
Zimmer	8	Zustand der Immobilie	gepflegt
Baujahr	1965	Bauweise	Massiv
Stellplatz	2 x Carport, 4 x Freiplatz, 1 x Garage	Nutzfläche	ca. 338 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24242017 - 48455 Bad Bentheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	OEL	Endenergiebedarf	204.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	15.05.2034	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24242017 - 48455 Bad Bentheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24242017 - 48455 Bad Bentheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24242017 - 48455 Bad Bentheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24242017 - 48455 Bad Bentheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24242017 - 48455 Bad Bentheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24242017 - 48455 Bad Bentheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24242017 - 48455 Bad Bentheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24242017 - 48455 Bad Bentheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24242017 - 48455 Bad Bentheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24242017 - 48455 Bad Bentheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24242017 - 48455 Bad Bentheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24242017 - 48455 Bad Bentheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24242017 - 48455 Bad Bentheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24242017 - 48455 Bad Bentheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24242017 - 48455 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 -

Leading  
REAL ESTATE  
SINCE 1947  
FOR YOU

www.von-poll.com/grafschaft-bentheim

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: 24242017 - 48455 Bad Bentheim

## Grundrisse



Dachgeschoss



Erdgeschoss

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: 24242017 - 48455 Bad Bentheim

## Ein erster Eindruck

Sie sind ein Natur sowie Tierliebhaber und sind auf der Suche nach einem neuen Zuhause für sich und Ihre ganze Familie? Dann ist dieses besondere Anwesen genau das Richtige für Sie. Zwischen den Feldern Bad Bentheims und viel Freiheit zwischen den nächsten Grundstücken liegt das Bauernhaus mit einer Gebäudenutzfläche von ca. 338 m<sup>2</sup> auf einem ca. 25.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Das Haus wurde im Jahr 1965 erbaut und fortlaufend modernisiert. Das Dachgeschoss wurde im Jahr 1999 weiter ausgebaut, sowie das Erdgeschoss in 2015 vollständig renoviert. Angekommen im Eingangsbereich, befindet man sich in der Diele des Hauses. Von hier aus hat man direkten Zugang in die Küche, als auch in den großzügigen Wohn- und Essbereich. Bodentiefe Fenster durchleuchten den Bereich nicht nur mit Tageslicht, sondern bieten auch den Zugang zum Garten. Der rustikale Stil vereint mit dem offenen Kamin, verleiht dem Raum eine wohlige Gemütlichkeit. Angrenzend befindet sich der geräumige Anbau. Durch die vollständige Verglasung haben Sie einen herrlichen Ausblick auf den Garten mit eigenem See. Mithilfe des separaten Kamins im Wintergarten wird hier, auch in den kalten Jahreszeiten, ein Rückzugsort zum Wohlfühlen geschaffen. Die Küche ist über dem Essbereich zu erreichen und beinhaltet eine Einbauküche, ausgestattet mit einer Kochinsel und integrierten Induktionsherd, einem Kühl- und Gefrierschrank, einem Backofen, einer Mikrowelle, einem Spülbecken und einem Geschirrspüler. Ein extra Hauswirtschaftsraum sorgt für die nötige Abstellfläche. Die große Garage erreicht man über die Küche. Angrenzend befindet sich ein Bad mit Anschlüssen für die Waschmaschine und den Trockner, ein WC, ein Waschbecken und eine Dusche. Ein attraktives Büro rundet den Wohnkomfort im Erdgeschoss ab. Über eine einläufige gerade Treppe gelangt man in das Dachgeschoss. Hier angekommen befindet man sich im großzügigen Flur mit offenem Wohn- und Arbeitsbereich. Der rustikale Stil erstreckt sich vor allem auch über die ganze Etage und verleiht dem Haus einen harmonischen und gemütlichen Charakter. Zu dem im Jahre 1999 angebauten Teil im Dachgeschoss gehört das große Elternschlafzimmer mit Balkon, der einen traumhaften Blick über das Grundstück verspricht. Weiter hat man direkten Zugang zum lichtdurchfluteten Badezimmer mit eigener Sauna und Ankleidezimmer. Darüber hinaus befinden sich im Dachgeschoss drei weitere Schlafzimmer, sowie ein zweites Badezimmer. Der prächtige Außenbereich bietet einige Highlights. Hierzu zählt ein privates Waldstück, ein hauseigener See, ein Brunnen, ein Freilauf für Ponys, ein Reitplatz mit Drainage sowie eine Pferdekoppel. Die Stallungen bieten Platz für 13 Pferde. Daneben bietet eine Scheune (20 m x 25 m) und eine Tenne ausreichend Platz für die benötigten Maschinen. Das Doppelcarport, die Garage sowie weitere Freiplätze auf dem Hof stellen genügend Platz für PKW bereit. Neue Eigentümer haben die Möglichkeit weitere 10.000 m<sup>2</sup>

Grundstück zu pachten. Dieses Anwesen lässt sich nicht beschreiben, sondern muss erlebt werden. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage - telefonisch, per E-Mail oder dem Kontaktformular.

Objektnummer: 24242017 - 48455 Bad Bentheim

## Ausstattung und Details

Besondere Ausstattungsmerkmale:

Erdgeschoss:

- drei Kamine
- Anbau komplett verglast
- Einbauküche mit Kochinsel ausgestattet mit Kühl/- und Gefrierschrank, Mikrowelle und Backofen von Bosch, Induktionsherd von Miele, einem Geschirrspüler und einem Spülstein aus Aluminium
- Zugang zur Garage/ Werkstatt mit Bad (ausgestattet mit Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner, Dusche, Waschbecken)

Dachgeschoss:

- Bad en Suite mit Sauna
- Holzbalkendecke durchgehend im Obergeschoss (Landhausstil)

Außenanlagen:

- Scheune 20 m x 25 m
- Tenne
- Zwei Stallgebäude mit insgesamt 13 Boxen
- mehrere Stellplätze
- Carport
- Pferdekoppel
- überdachter Freilauf für Ponys
- Reitplatz mit Beleuchtung und Drainage
- privater See
- privater Brunnen

Sonstiges:

- um die jeweiligen Maschinen zu bedienen, gibt es an mehreren Stellen Starkstrom



**Objektnummer: 24242017 - 48455 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. Die nächst gelegenen Städte in den Niederlanden sind unter anderem Oldenzaal, die eine schöne Atmosphäre zum Schoppen und für Restaurantbesuche bietet und Ootmarsum, die auch als Kunststadt bezeichnet wird. Ein Spaziergang durch Ootmarsum erinnert außerdem an das 13. Jahrhundert, da das Schema der Straßen seit über ca. 700 Jahren unverändert blieb und der Verlauf der damaligen Stadtwälle und Grachten immer noch deutlich erkennbar sind.

Objektnummer: 24242017 - 48455 Bad Bentheim

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 204.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965. Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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: 24242017 - 48455 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)