

**Bad Bentheim / Gildehaus - Gildehaus**

# **Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Sommergarten und großem Grundstück am Bürgergarten**

**Objektnummer: 26242023**



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

**KAUFPREIS: 439.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 155 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1.823 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26242023 - 48455 Bad Bentheim / Gildehaus - Gildehaus**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Grundrisse**
- **Ein erster Eindruck**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26242023 - 48455 Bad Bentheim / Gildehaus - Gildehaus**

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 26242023                  |
| Wohnfläche   | ca. 155 m <sup>2</sup>    |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 6                         |
| Schlafzimmer | 4                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 1982                      |
| Stellplatz   | 4 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 439.000 EUR                                                               |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2024                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon      |

Objektnummer: 26242023 - 48455 Bad Bentheim / Gildehaus - Gildehaus

## Auf einen Blick: Energiedaten

| Heizungsart                | Fussbodenheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH     |
|----------------------------|------------------|-----------------------------|---------------|
| Wesentlicher Energieträger | Gas              | Endenergieverbrauch         | 84.50 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 25.05.2036       | Energie-Effizienzklasse     | C             |
| Befuerung                  | Gas              | Baujahr laut Energieausweis | 1982          |



Objektnummer: 26242023 - 48455 Bad Bentheim / Gildehaus - Gildehaus

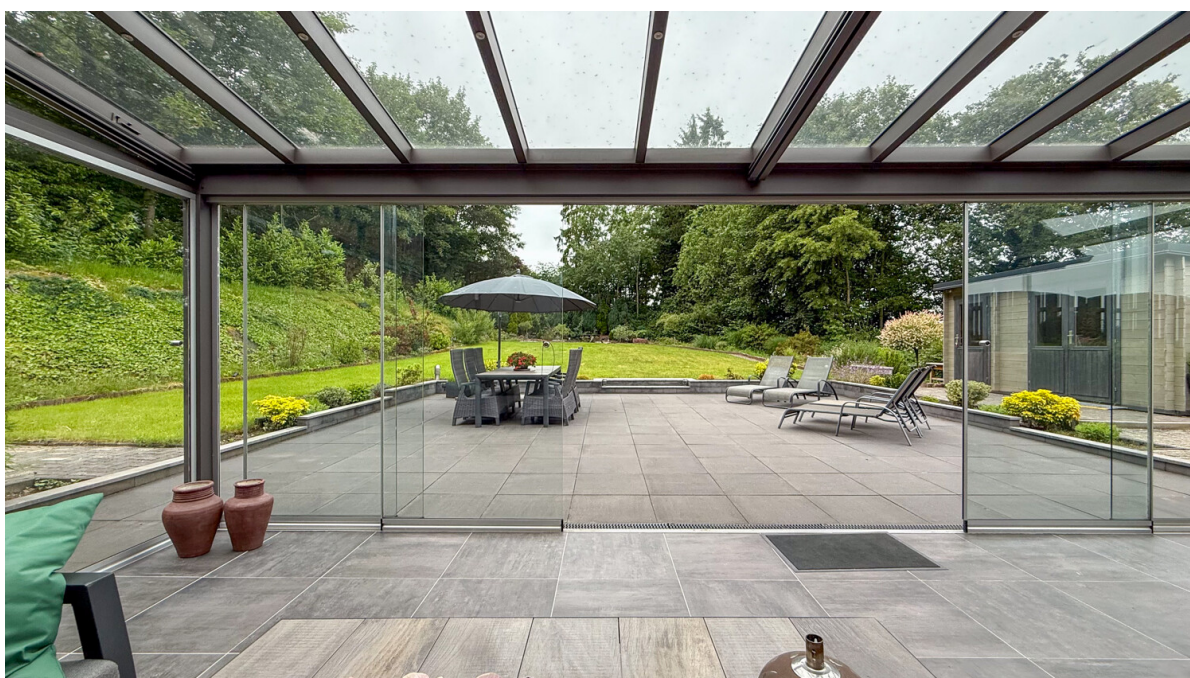
## Die Immobilie





Objektnummer: 26242023 - 48455 Bad Bentheim / Gildehaus - Gildehaus

## Die Immobilie





Objektnummer: 26242023 - 48455 Bad Bentheim / Gildehaus - Gildehaus

## Die Immobilie





Objektnummer: 26242023 - 48455 Bad Bentheim / Gildehaus - Gildehaus

## Die Immobilie



Objektnummer: 26242023 - 48455 Bad Bentheim / Gildehaus - Gildehaus

## Die Immobilie





Objektnummer: 26242023 - 48455 Bad Bentheim / Gildehaus - Gildehaus

## Die Immobilie





Objektnummer: 26242023 - 48455 Bad Bentheim / Gildehaus - Gildehaus

## Die Immobilie





Objektnummer: 26242023 - 48455 Bad Bentheim / Gildehaus - Gildehaus

## Die Immobilie





Objektnummer: 26242023 - 48455 Bad Bentheim / Gildehaus - Gildehaus

## Die Immobilie





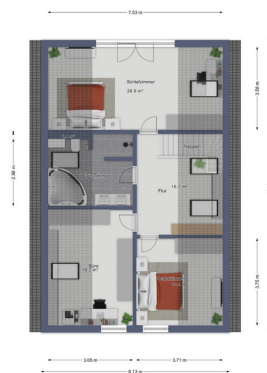
Objektnummer: 26242023 - 48455 Bad Bentheim / Gildehaus - Gildehaus

## Die Immobilie



Objektnummer: 26242023 - 48455 Bad Bentheim / Gildehaus - Gildehaus

## Grundrisse



Berechnung: nicht maßstabes



Berechnung: nicht maßstabes

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: 26242023 - 48455 Bad Bentheim / Gildehaus - Gildehaus**

## Ein erster Eindruck

Großzügiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Sommergarten sowie parkähnlichem Grundstück.

In begehrter Wohnlage von Bad Bentheim-Gildehaus, unmittelbar am Bürgergarten, präsentiert sich dieses gepflegte Einfamilienhaus mit separater Einliegerwohnung auf einem außergewöhnlich großzügigen Grundstück von ca. 1.823 m².

Die Immobilie wurde 1982 erbaut und in den Jahren 2011 sowie 2017 umfangreich modernisiert. Im Jahr 2024 wurden neue Fenster mit einer modernen 3-fach Verglasung eingebaut.

Mit einer Wohnfläche von ca. 154 m² inklusive einer separaten Einliegerwohnung von ca. 45 m² bietet dieses Anwesen viel Platz und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ob für die große Familie, das Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination von Wohnen und Arbeiten – hier eröffnen sich zahlreiche Perspektiven.

Das Haus verfügt über insgesamt sechs Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer, ein Büro sowie zwei Badezimmer.

Die Einliegerwohnung besitzt einen separaten Eingang und eignet sich hervorragend als Gästebereich, Homeoffice oder als Ferienwohnung.

Ein besonderes Highlight ist der lichtdurchflutete Sommergarten mit vollverglaster Terrassenüberdachung und Lichtschutzmarkise. Von hier aus genießen Sie einen herrlichen Blick in den liebevoll angelegten Garten und schaffen einen geschützten Rückzugsort für entspannte Stunden zu jeder Jahreszeit. Die großzügige Westterrasse lädt zu geselligen Abenden im Freien ein. Die Rasenfläche verfügt über einen automatischen Rasensprenger, der vom Handy aus bedient werden kann.

Vom Balkon im Obergeschoss eröffnet sich zudem ein schöner Blick auf die historische Gildehauser Ostmühle.

Auch im Innenbereich überzeugt die Immobilie mit einem angenehmen Wohnambiente. Die hochwertige Nobilia-Einbauküche bietet viel Platz für gemeinsames Kochen und Genießen. Im Wohnzimmer sorgt ein Kaminofen für behagliche Wärme und eine gemütliche Atmosphäre in den Wintermonaten. Die Fußbodenheizung im Wohnzimmer erhöht den Wohnkomfort zusätzlich. Großzügige Dachflächenfenster lassen viel Tageslicht in die oberen Räume und schaffen eine freundliche Wohnatmosphäre. Zusätzlichen Stauraum bietet der Dachboden, der über eine automatische Bodentreppe bequem erreichbar ist.

Auch technisch befindet sich die Immobilie auf einem zeitgemäßen Stand. Eine ca. 6,24 kWp Photovoltaikanlage mit Stromspeicher unterstützt die nachhaltige Energieversorgung des Hauses.

Die Haus verfügt über eine Vaillant-Gasheizung und einen Glasfaseranschluß, der eine schnelle Kommunikation auch im Home Office sicherstellt.

Der Keller erweitert die Nutzfläche erheblich und bietet neben einem separaten Waschkeller auch eine Hobbywerkstatt. Die Garage ist direkt vom Keller aus zugänglich. Ergänzt wird das Angebot durch bis zu fünf Pkw-Stellplätze auf dem Grundstück sowie ein praktisches Gartenhaus mit überdachtem Bereich für das Kaminholz.

Diese Immobilie verbindet großzügiges Wohnen, flexible Nutzungsmöglichkeiten und eine attraktive Lage in naturnaher Umgebung. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen sind in wenigen Minuten erreichbar. Gleichzeitig laden der Bürgergarten mit einem Spielplatz und die umliegende Natur zu erholsamen Spaziergängen und vielfältigen Freizeitaktivitäten ein.

Ein Zuhause mit viel Platz, Charme und Potenzial – ideal für Familien und alle, die das Besondere suchen.

Hinweis: Die dargestellten Grundrisse dienen lediglich der Veranschaulichung und sind nicht maßstabsgerecht.

Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen zur Verfügung oder vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin.



**Objektnummer: 26242023 - 48455 Bad Bentheim / Gildehaus - Gildehaus**

## **Alles zum Standort**

### **Gildehaus**

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.

**Objektnummer: 26242023 - 48455 Bad Bentheim / Gildehaus - Gildehaus**

## Weitere Informationen

**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.



**Objektnummer: 26242023 - 48455 Bad Bentheim / Gildehaus - Gildehaus**

## **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: [grafschafft.bentheim@von-poll.com](mailto:grafschafft.bentheim@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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