

Bad Bentheim / Gildehaus - Gildehaus

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Sommergarten und großem Grundstück am Bürgergarten

Codice oggetto: 26242023



www.von-poll.com

**PREZZO D'ACQUISTO: 439.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 155 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL
TERRENO: 1.823 m²**

Codice oggetto: 26242023 - 48455 Bad Bentheim / Gildehaus - Gildehaus

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 26242023 - 48455 Bad Bentheim / Gildehaus - Gildehaus

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26242023
Superficie netta	ca. 155 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1982
Garage/Posto auto	4 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	439.000 EUR
Casa	Casa di città
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26242023 - 48455 Bad Bentheim / Gildehaus - Gildehaus

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	84.50 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	25.05.2036	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1982

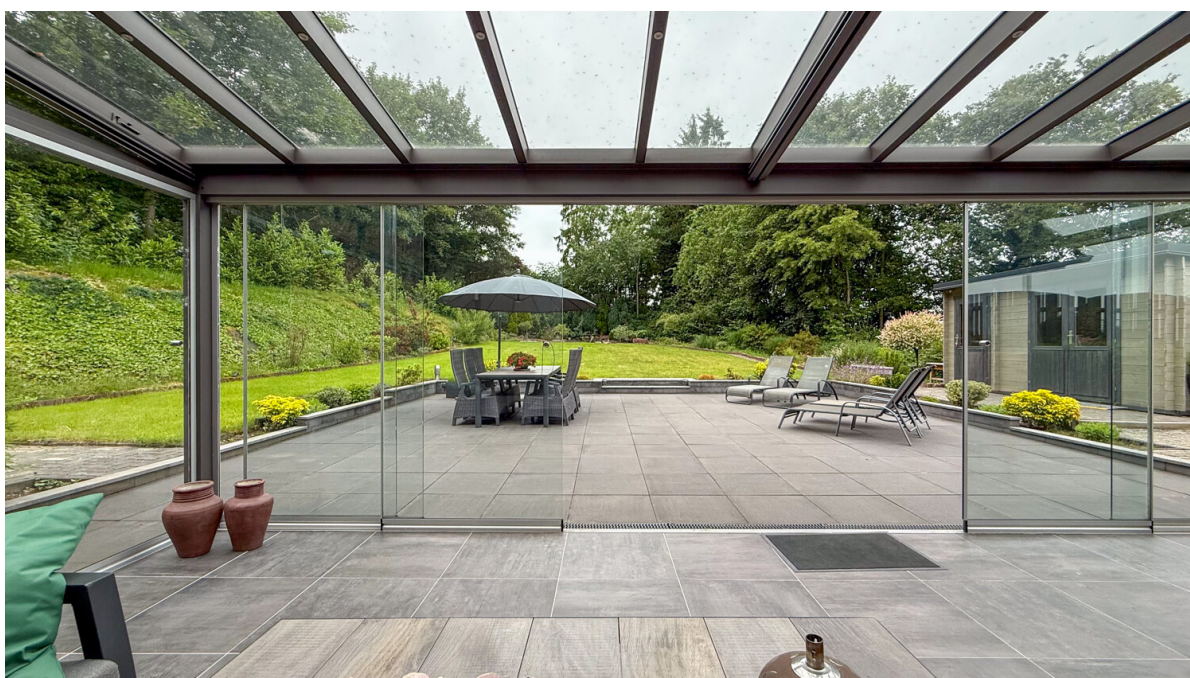
Codice oggetto: 26242023 - 48455 Bad Bentheim / Gildehaus - Gildehaus

La proprietà



Codice oggetto: 26242023 - 48455 Bad Bentheim / Gildehaus - Gildehaus

La proprietà



Codice oggetto: 26242023 - 48455 Bad Bentheim / Gildehaus - Gildehaus

La proprietà



Codice oggetto: 26242023 - 48455 Bad Bentheim / Gildehaus - Gildehaus

La proprietà



Codice oggetto: 26242023 - 48455 Bad Bentheim / Gildehaus - Gildehaus

La proprietà



Codice oggetto: 26242023 - 48455 Bad Bentheim / Gildehaus - Gildehaus

La proprietà



Codice oggetto: 26242023 - 48455 Bad Bentheim / Gildehaus - Gildehaus

La proprietà



Codice oggetto: 26242023 - 48455 Bad Bentheim / Gildehaus - Gildehaus

La proprietà



Codice oggetto: 26242023 - 48455 Bad Bentheim / Gildehaus - Gildehaus

La proprietà



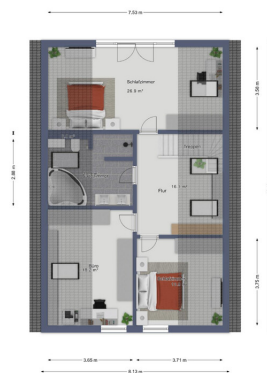
Codice oggetto: 26242023 - 48455 Bad Bentheim / Gildehaus - Gildehaus

La proprietà



Codice oggetto: 26242023 - 48455 Bad Bentheim / Gildehaus - Gildehaus

Planimetrie



Berechnung: nicht verbindlich



Berechnung: nicht verbindlich

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 26242023 - 48455 Bad Bentheim / Gildehaus - Gildehaus

Una prima impressione

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.

Codice oggetto: 26242023 - 48455 Bad Bentheim / Gildehaus - Gildehaus

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 26242023 - 48455 Bad Bentheim / Gildehaus - Gildehaus

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 26242023 - 48455 Bad Bentheim / Gildehaus - Gildehaus

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Georg H. Pauling

Am Bismarckplatz 4b, 48455 Bad Bentheim

Tel.: +49 5922 - 99 47 81 0

E-Mail: grafschaft.bentheim@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com