

GRAFSCHAFT BENTHEIM

---

# EXKLUSIVES ARCHITEKTENHAUS

MIT FITNESS- & SPABEREICH



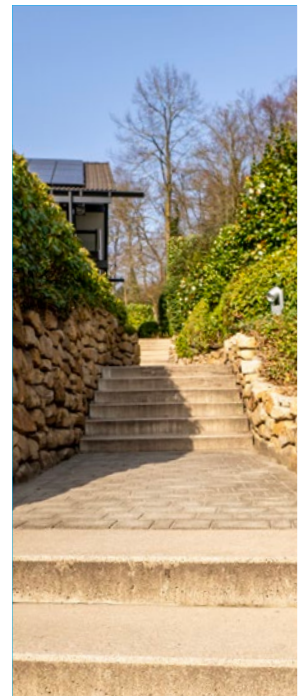


## EXKLUSIVE HANGLAGE

MIT ENDLOSEM PANORAMABLICK

In traumhafter Hanglage mit Weitblick ins Münsterland, befindet sich dieses moderne und exklusive Architekten-Fachwerkhaus auf einem großzügigen Grundstück im schönen Bad Bentheim. Die außergewöhnliche und repräsentative Immobilie wurde im Jahr 2009 nach den anerkannten Regeln der Baukunst errichtet und steht für funktionale und hohe Qualität, innovatives Design, einen kla-

ren Stil und Nachhaltigkeit. Mit großzügigen 224m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem 1.055m<sup>2</sup> großen Grundstück in beehrter Wohnlage lässt diese Immobilie wenig Wünsche für ruhiges, entspanntes und komfortables Wohnen offen. Fitnessraum, Sauna, Whirlpool, Solarium, Kamin, Klimaanlage sowie schöne Terrassen auf unterschiedlichen Ebenen verheißen eine besondere Wohn- und Lebensqualität.





# DAS ARCHITEKTENHAUS

## ERDGESCHOSS

Schon beim Betreten des Grundstückes auf dem Weg zum Haus, spüren Sie die außergewöhnliche und charakteristische Architektur dieser exklusiven Immobilie. Inspiriert vom Bauhausstil mit klaren Formen und sichtbaren Konstruktionselementen vereinen die großzügigen Glasflächen und das ebenholzfarbene Fachwerk zeitlosen und modernen Wohnkomfort. Das Herzstück des Hauses bildet der große und lichtdurchflutete Wohnbereich mit Kamin und Galerie ins Dachgeschoss – die großflächige Verglasung macht diesen Raum zum Logenplatz der Umgebung mit Weitblick ins Münsterland. Ein helles Büro, der versteckte Vorratsraum, das Gäste-WC sowie der Zugang zu zwei Terrassen bieten Platz zur Entfaltung.

## DACHGESCHOSS

Über die eindrucksvolle Echtholzterrasse mit verglastem Geländer erreichen Sie das Dachgeschoss. Ein echtes Highlight ist der traumhafte Lichteinfall in den Galeriebereich - er verleiht den Räumen zu jeder Tages- und Jahreszeit ein neues Gewand und dient somit als Bühne für ihre persönliche Lichtgestaltung. Das Hauptschlafzimmer mit separater Ankleide, Balkon und dem integrierten Master-Bad soll Erholung vom Alltag und Komfortzone bieten. Zwei weitere Schlafzimmer mit Balkon und Morgensonne und das zusätzliche Dusch-Bad zeichnen eine harmonische und individuelle Wohnstruktur aus.

## UNTERGESCHOSS

Optisch wie funktional bilden Untergeschoss und Haus eine ideale Einheit – und dank der Hanglage und der Fensterfronten ist von außen nicht einmal zu sehen, dass sich hier ein Keller verbirgt. So entstanden im Souterrain helle und großzügige Räume mit direktem Zugang zum Außenbereich. Neben zwei echten Keller-/

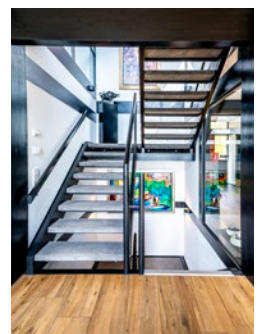
Hauswirtschaftsräumen und dem Technikraum punktet das Kellergeschoss mit einem Hobby- und/oder Sportzimmer. Einen Bereich der Entspannung bietet der insgesamt 30m<sup>2</sup> große Fitness- und Wellnessbereich mit Solarium, Sauna, Dusche und ausreichend Fläche für Sportgeräte. Von hier gelangen Sie über bodentiefe Fenster auf eine schöne Terrasse mit Badebottich.

## ARCHITEKTUR, AUSSTATTUNG UND TECHNIK

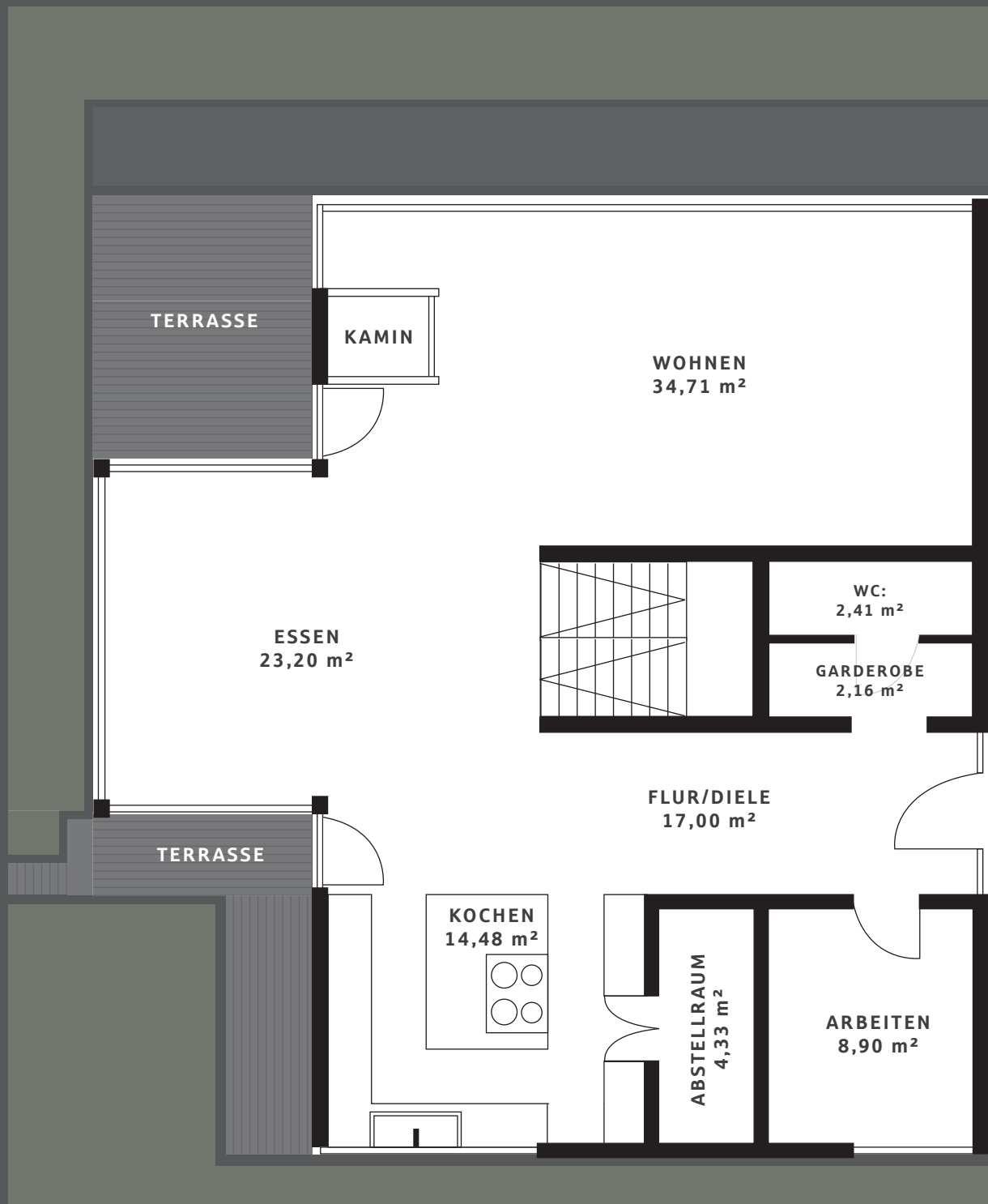
Mit einer Architektur der offenen Wohngestaltung, die die Natur und visuelle Weite ins Haus holt, klarer und unverwechselbarer Designsprache und dem Wechselspiel aus großen Glasfassaden und sichtbarem Fachwerk setzt diese außergewöhnliche Immobilie ein Statement an Kreativität, Wertbeständigkeit und eindrucksvoller Kulisse. Im gesamten Gebäude wurde hoher Wert auf harmonische Materialien gelegt. Moderne Böden, Fußbodenheizung, Fensterelemente mit Panoramblick, Raffstores, Alarmanlage, eine zentrale Bedieneinheit für Licht- und Raumtemperatur sowie eine Klimaanlage unterstreichen den Komfort. Eine Photovoltaikanlage mit Speicher unterstützt den Energiebedarf.

## AUSSENANLAGE

Das Grundstück in Hanglage der Bentheimer Berge besticht durch ein gepflegtes und elegantes Erscheinungsbild, welches durch großflächige Sandsteineinfassungen, einer schönen Objektbeleuchtung und individuellen Terrassen auf mehreren Ebenen perfekt abgerundet wird. Die Auto-Zufahrt führt mittels eines elektrischen Tores zu den Stellplätzen. - eine separate in den Hang eingearbeitete Treppe zu Fuß zum Haus. Der Geräte- und Fahrradraum sowie ein weiterer Stellplatz am unteren Rand des Grundstückes gehören zur weiteren Ausstattung.



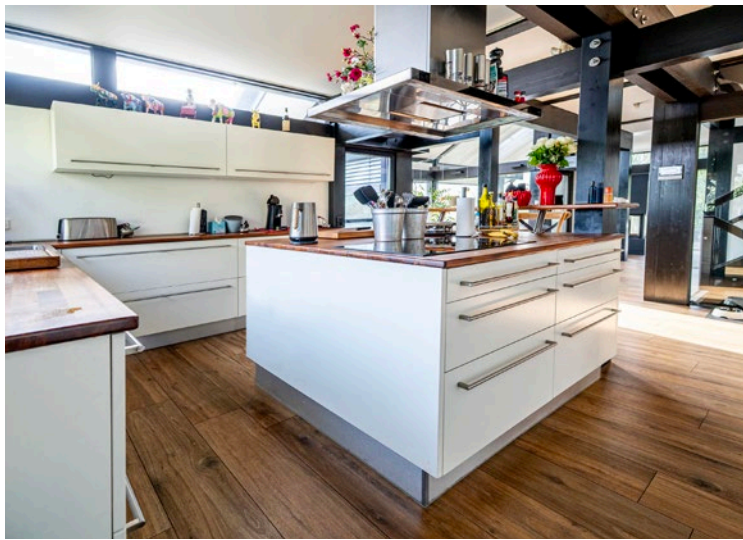
# DAS ERDGESCHOSS

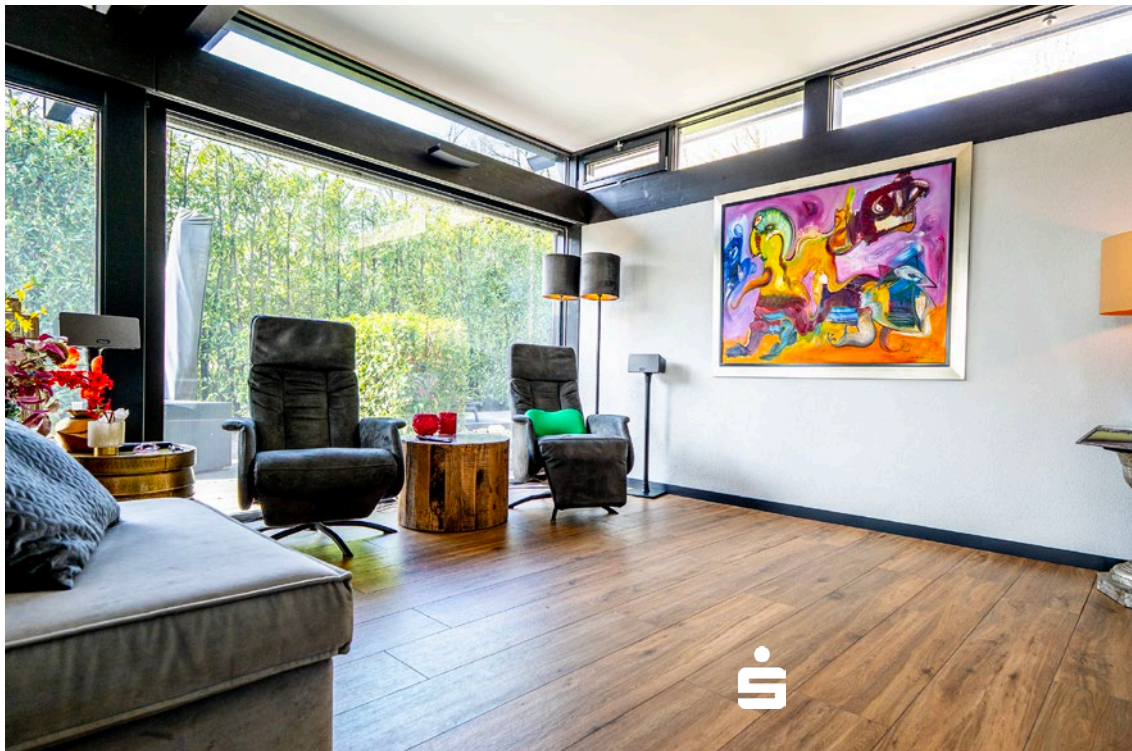
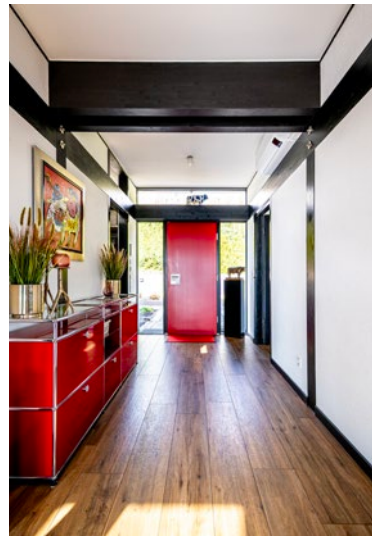


## WOHN- & NUTZFLÄCHEN

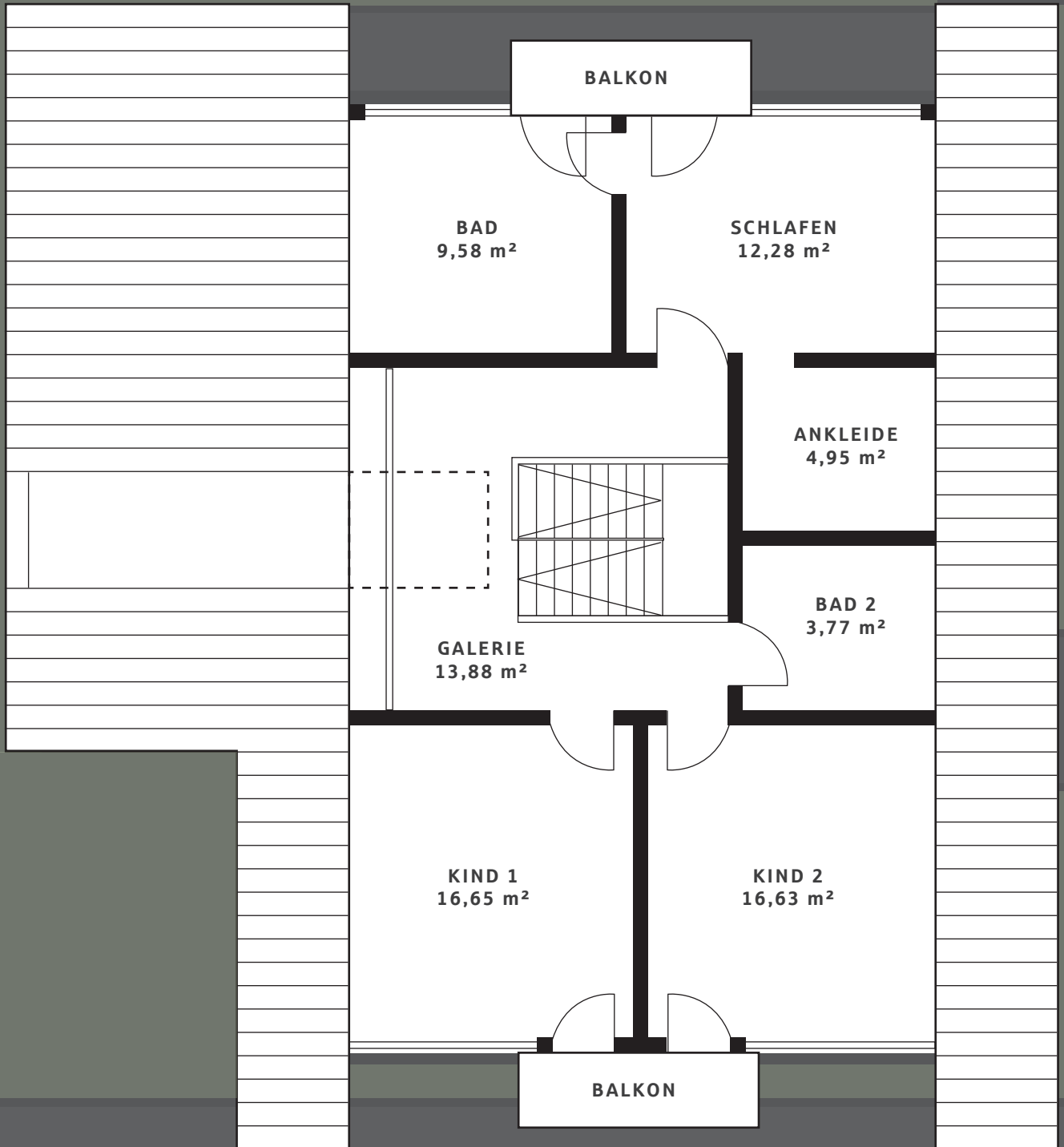
### ERDGESCHOSS

Flur/Diele	17,00 m <sup>2</sup>	Wohnen	34,71 m <sup>2</sup>
Arbeiten	8,90 m <sup>2</sup>	WC	2,41 m <sup>2</sup>
Abstellraum	4,33 m <sup>2</sup>	Garderobe	2,16 m <sup>2</sup>
Kochen	14,48 m <sup>2</sup>		
Essen	23,20 m <sup>2</sup>	<b>GESAMT</b>	<b>107,19 m<sup>2</sup></b>





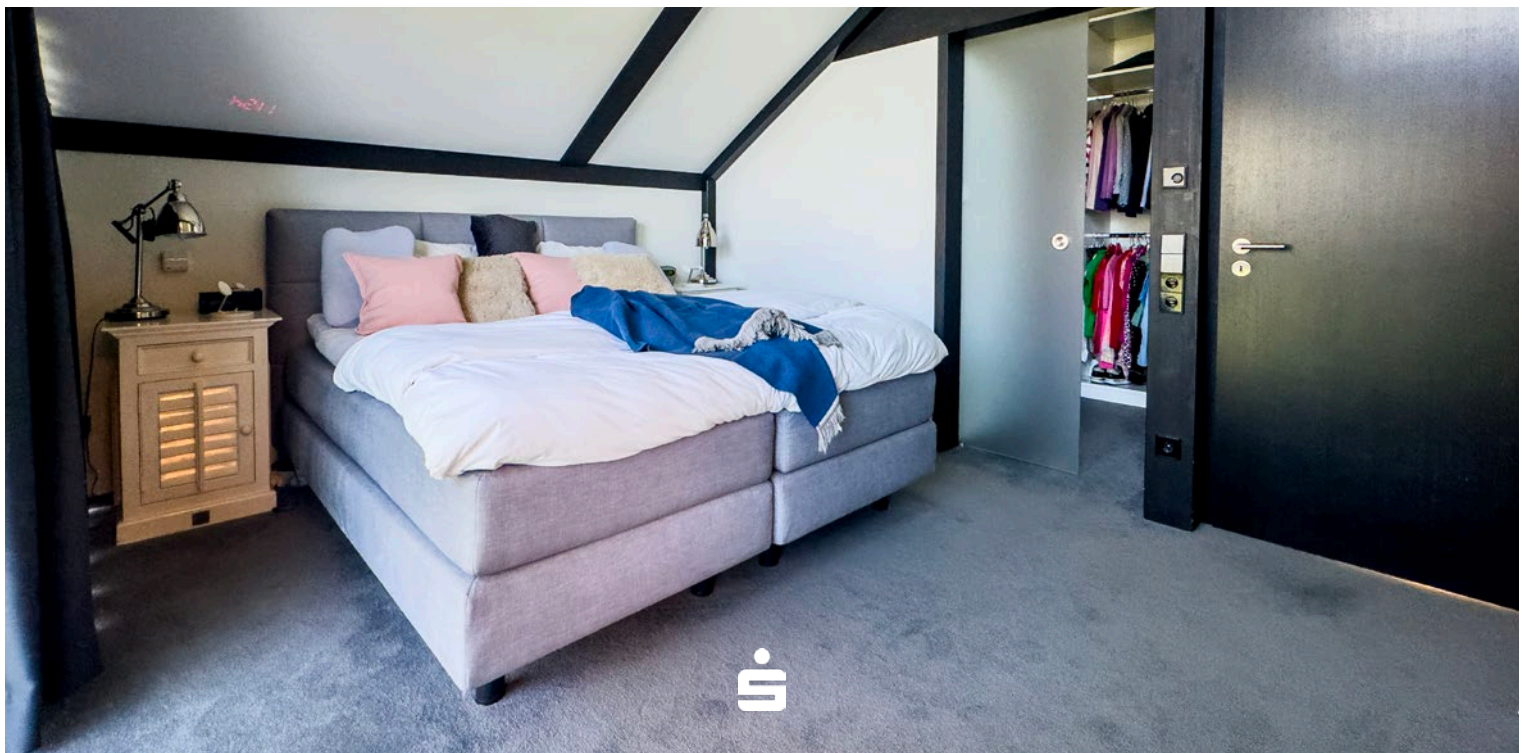
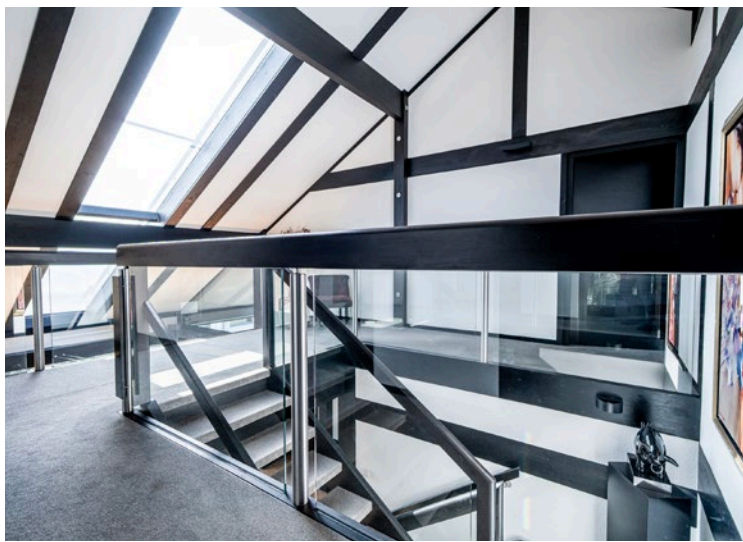
# DAS DACHGESCHOSS



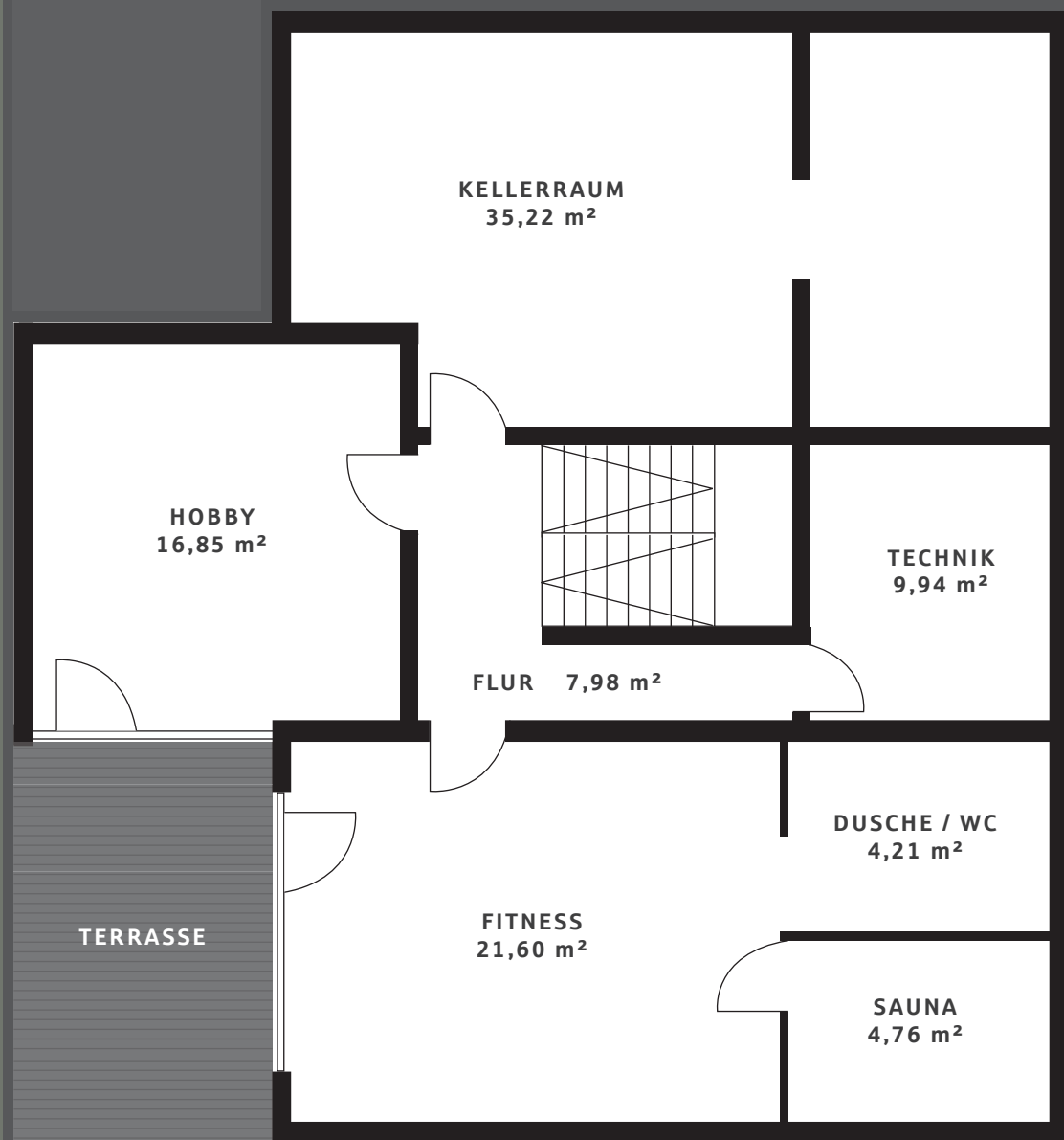
## WOHN- & NUTZFLÄCHEN

### DACHGESCHOSS

Galerie	13,88 m <sup>2</sup>	Kind II	16,63 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,28 m <sup>2</sup>	Bad II	3,77 m <sup>2</sup>
Ankleide	4,95 m <sup>2</sup>		
Bad	9,58 m <sup>2</sup>		
Kind I	16,65 m <sup>2</sup>		
		<b>GESAMT</b>	<b>77,74 m<sup>2</sup></b>



# DAS UNTERGESCHOSS



## WOHN- & NUTZFLÄCHEN

### UNTERGESCHOSS

#### Wohnfläche

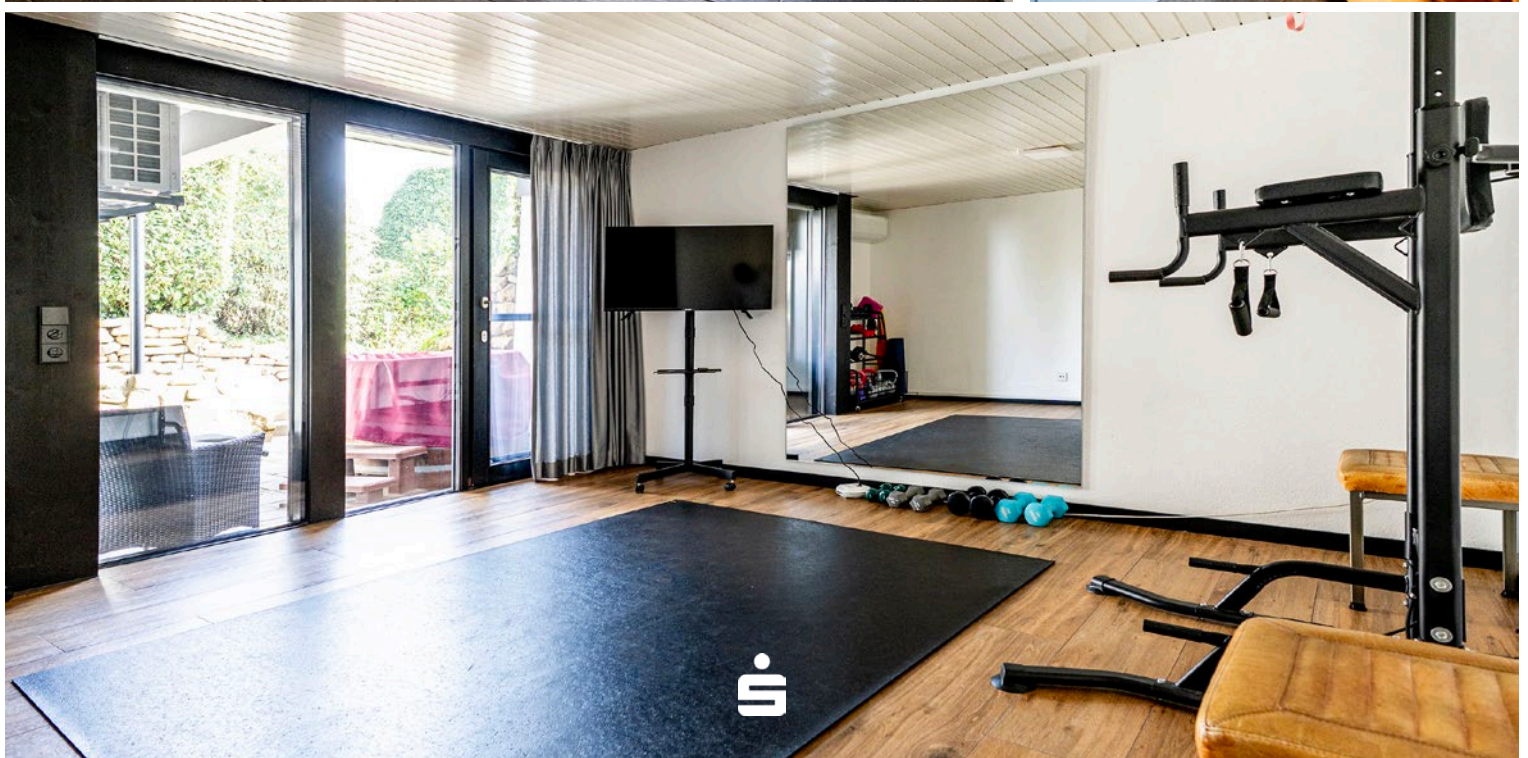
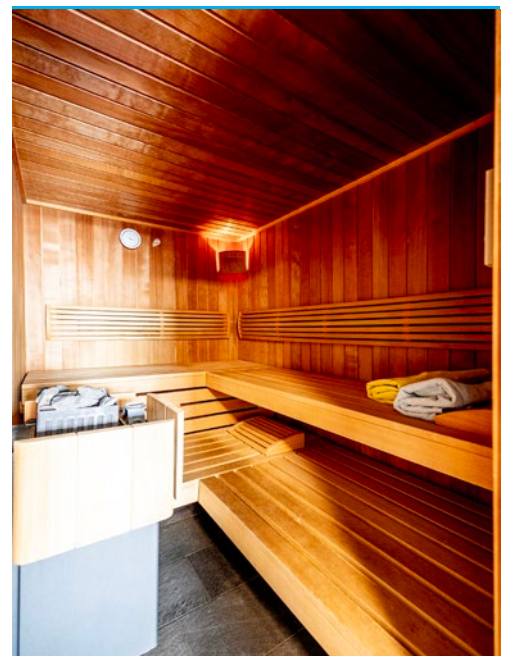
Flur	7,98 m <sup>2</sup>
Fitness	21,60 m <sup>2</sup>
Sauna	4,76 m <sup>2</sup>
Dusche/WC	4,21 m <sup>2</sup>

**Gesamt** 38,55 m<sup>2</sup>

#### Nutzfläche

Hobby	16,85m <sup>2</sup>
Kellerraum	35,22 m <sup>2</sup>
Technik	9,94m <sup>2</sup>

**Gesamt** 62,01 m<sup>2</sup>



# FACTSHEET

## KEYFACTS

### KAUFPREIS AUF ANFRAGE

Verfügbarkeit: nach Vereinbarung

OBJEKTART	EINFAMILIENWOHNHAUS
WOHNFLÄCHE	224 M <sup>2</sup>
GRUNDSTÜCK	1.055 M <sup>2</sup>
ZIMMER	8
BÄDER	2
BAUJAHR	2009
HEIZUNG	GAS
FUSSBÖDEN	STEINFLIESE & TEPPICH
STELLPLÄTZE	3

## ARCHITEK- TENHAUS

ERDGESCHOSS	107.19 M <sup>2</sup>
DACHGESCHOSS	77.74 M <sup>2</sup>
KELLERGESCHOSS	38.55 M <sup>2</sup>
NUTZFLÄCHE	62.01 M <sup>2</sup>

## AUSSTATTUNG

FITNESSRAUM | SAUNA | WHIRLPOOL  
SOLARIUM | KAMIN | KLIMAAANLAGE  
PHOTOVOLTAIKANLAGE MIT SPEICHER  
ALARMANLAGE



# BAD BENTHEIM

HISTORISCHE ELEGANZ TRIFFT NATÜRLICHE  
RUHE UND LEBENSQUALITÄT

Das eindrucksvolle Architektenhaus befindet sich in ge-fragter Hanglage von Bad Bentheim mit unverbaubarem Weitblick ins Münsterland.

Eingebettet in die sanfte Hügellandschaft und umgeben von idyllischer Natur und malerischen Gassen entfaltet Bad Bentheim eine besondere Symbiose aus historischer Eleganz, natürlicher Ruhe und Lebensqualität. Bad Bentheim steht für ein Leben fernab von Hektik – und doch mit hervorragender Anbindung an die wirtschaftsstarke Region Norddeutschlands sowie die nahegelegenen Niederlande.

Die Umgebung ist geprägt von intakter Natur, ausgedehnten Wäldern und schönen Wanderwegen, die zu jeder Jahreszeit ein Gefühl von Rückzug und Erholung vermitteln. Hier verschmelzen Weitläufigkeit und Privatsphäre zu einem Lebensgefühl, das in dieser Form selten geworden ist und somit Bad Bentheim zu einem idealen Wohnort für jung und alt machen.

Unübersehbar, auf einem 90 Meter hohen natürlichen Sandsteinsockel, thront das Wahrzeichen der Stadt, die historische Burg Bentheim. Sie gehört zu den eindrucksvollsten und ältesten Burganlagen in Nordwestdeutschland. Seinen guten Ruf als Kurort verdankt Bad Bentheim

einer Solequelle, die unterhalb der Burg aus 1.200 Metern Tiefe an die Oberfläche dringt. Kulturell kann Bad Bentheim mit einem umfangreichen Angebot punkten.

Interessante Museen, die Freilichtbühne, Ritterfestspiele, das Weinfest auf dem Herrenberg, Nachtwächterrundgänge, die Geschichte des Bentheimer Goldes und der Bentheimer Weihnachtsmarkt wissen zu überzeugen. Erleben Sie das Naturschutzgebiet Gildehauser Venn, den urigen Bentheimer Wald, die Wasserstadt Nordhorn mit ihrem schönen Tierpark, das Outlet-Center Ochtrup oder die lebhafteste Stadt Enschede auf niederländischer Seite.

Bad Bentheim bietet insgesamt sechs Kindergärten/-tagesstätten, zwei Grundschulen, eine Oberschule und zwei Gymnasien. Im Tennisclub Rot-Gelb, auf den 3 Sportanlagen, im Badepark oder im Golfclub Euregio finden Sie vielfältige Sport- und Freizeitangebote.

Durch die guten Anbindungen zur Autobahn 30 (Amsterdam – Hannover), Autobahn 31 (Ruhrgebiet/Rheinland – Ostfriesland) und dem eigenen Bahnhof erreichen Sie Düsseldorf, Köln, Bremen und Amsterdam in ca. 2 Stunden. Der nächste Flughafen Münster/Osnabrück liegt nur 49 Kilometer entfernt.



# KONTAKT

## DENNIS FISCHER

Mobil: +49 152 02439619

Telefon: +49 5921 / 98-6354

[dennis.fischer@sparkasse-nordhorn.de](mailto:dennis.fischer@sparkasse-nordhorn.de)



Kreissparkasse  
Grafschaft Bentheim zu Nordhorn



### HINWEISE

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dieses bitte unverzüglich mit. Die Weitergabe dieses Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Courtage- bzw. Schadenersatzansprüche aus.

### COURTAGEPASSUS

Der Makler-Vertrag mit uns kommt durch die Bestätigung der Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit in Textform zustande. Die Höhe der Courtage richtet sich nach dem ab dem 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach wird die Courtage regelmäßig für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) 3.57% auf den Kaufpreis einschließlich gesetzlicher Mehrwertsteuer betragen und ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderungen der Grunderwerbssteuer. Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer.