



GRAFSCHAFT BENTHEIM

EXKLUSIVES EINFAMILIENHAUS

MIT POOL- & SAUNABEREICH



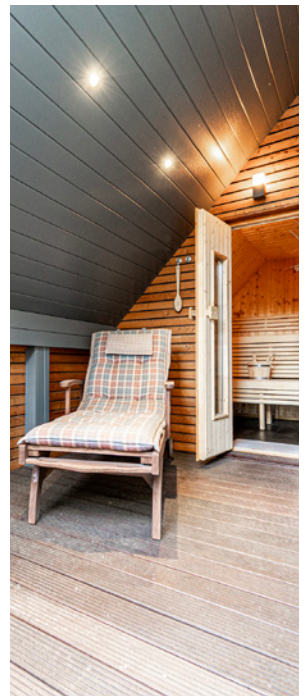


STILVOLLES WOHNEN

MIT POOL UND SAUNA IN LOHNE

In ruhiger und beliebter Wohnlage befindet sich diese hochwertige und außergewöhnliche Immobilie mit beheiztem Swimmingpool und Sauna in Lohne in der schönen Grafschaft Bentheim. Das attraktive Einfamilienhaus wurde im Jahr 1999 nach anerkannten Regeln der Bauarchitektur errichtet und steht für funktionale und hohe Qualität, ein modernes Interieur und eine charakteristische Wohnatmosphäre. Mit ca. 183m² Wohnfläche auf

einem 677m² großen Grundstück lässt diese Immobilie wenig Wünsche für ruhiges, entspanntes und komfortables Wohnen offen. Die vielen Ausstattungsmerkmale wie Fußbodenheizung, zwei PV-Anlagen, eine moderne Einbauküche, das massive Gartenhaus, Doppelgarage, Klimaanlage, Pelletofen, Sauna und der beheizte Swimmingpool verheißen eine hohe Wohn- und Lebensqualität.





DIE IMMOBILIE

Moderne Architektur trifft auf großzügiges Wohnen mit gewissen Extras. Schon auf den ersten Blick überzeugt diese Immobilie durch eine moderne und imposante Architektur, die markante Dachgestaltung und eine stilvolle Kombination aus weißer Klinkerfassade und anthrazitfarbenen Dach- und Fensterelementen. Die großzügigen Dachflächen mit integrierten Photovoltaikanlagen unterstreichen den zeitgemäßen Charakter des Hauses. Gepflegte Außenanlagen und ansprechend angelegte Beete runden den einladenden Gesamteindruck ab.

EINLADENDER EINGANGSBEREICH UND GROSSZÜGIGES ERDGESCHOSS

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein freundlicher und einladender Eingangsbereich mit Garderobe, der einen angenehmen und willkommenen ersten Eindruck vermittelt. Das Herzstück der Immobilie bildet das große, lichtdurchflutete Wohnzimmer mit Galerie, die dem Raum eine beeindruckende Großzügigkeit und ein besonderes Wohnambiente verleiht. Die offene Gestaltung mit der modernen und hochwertigen Küche fügt sich stilvoll in das Wohnkonzept ein und macht den Raum zum Mittelpunkt des täglichen Lebens. Ein kleines Bad mit Dusche ergänzt das Raumangebot und bietet sowohl Gästen als auch der Familie zusätzlichen Komfort. Abgerundet wird das Erdgeschoss durch einen geräumigen und praktischen Hauswirtschaftsraum mit Seiteneingang.

DACHGESCHOSS MIT PRIVATEM RÜCKZUGSBEREICH

Das großzügige Schlafzimmer bietet viel Raum für individuelle Gestaltung und verfügt über einen direkten Zugang zum geräumigen Bad en Suite mit Whirlpool-Badewanne, Doppelwaschtisch und ebenerdiger Dusche. An das Schlafzimmer schließt sich außerdem ein praktisches Ankleidezimmer mit maßgefertigten Ein-

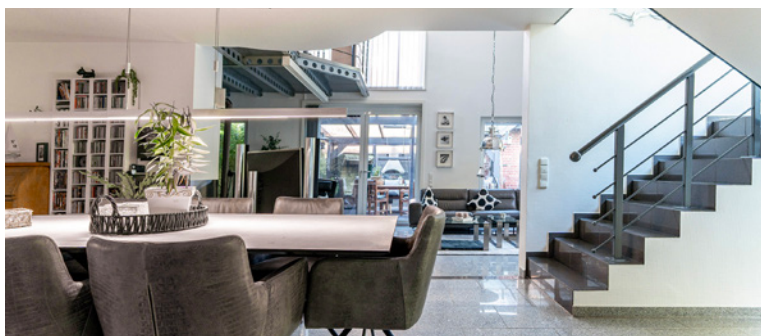
bauschränken an, dass für Ordnung und ausreichend Stauraum sorgt. Zwei Kinderzimmer bieten Möglichkeiten zum Schlafen, Spielen und Lernen. Ein besonderes Highlight ist das offene Büro auf der Galerie. Durch die direkte Verbindung zum Wohnbereich entsteht ein moderner und kommunikativer Arbeitsbereich, der sich ebenso als kreative Rückzugsmöglichkeit nutzen lässt. Das ausgebautе Dachbodenzimmer bietet Platz für Sport und Hobbys. Ein Dachgeschoss das Wohnen, Arbeiten und Rückzug auf moderne Weise miteinander verbindet und durch seine offene Architektur ein besonderes Raumgefühl schafft.

AUSSTATTUNG UND TECHNIK

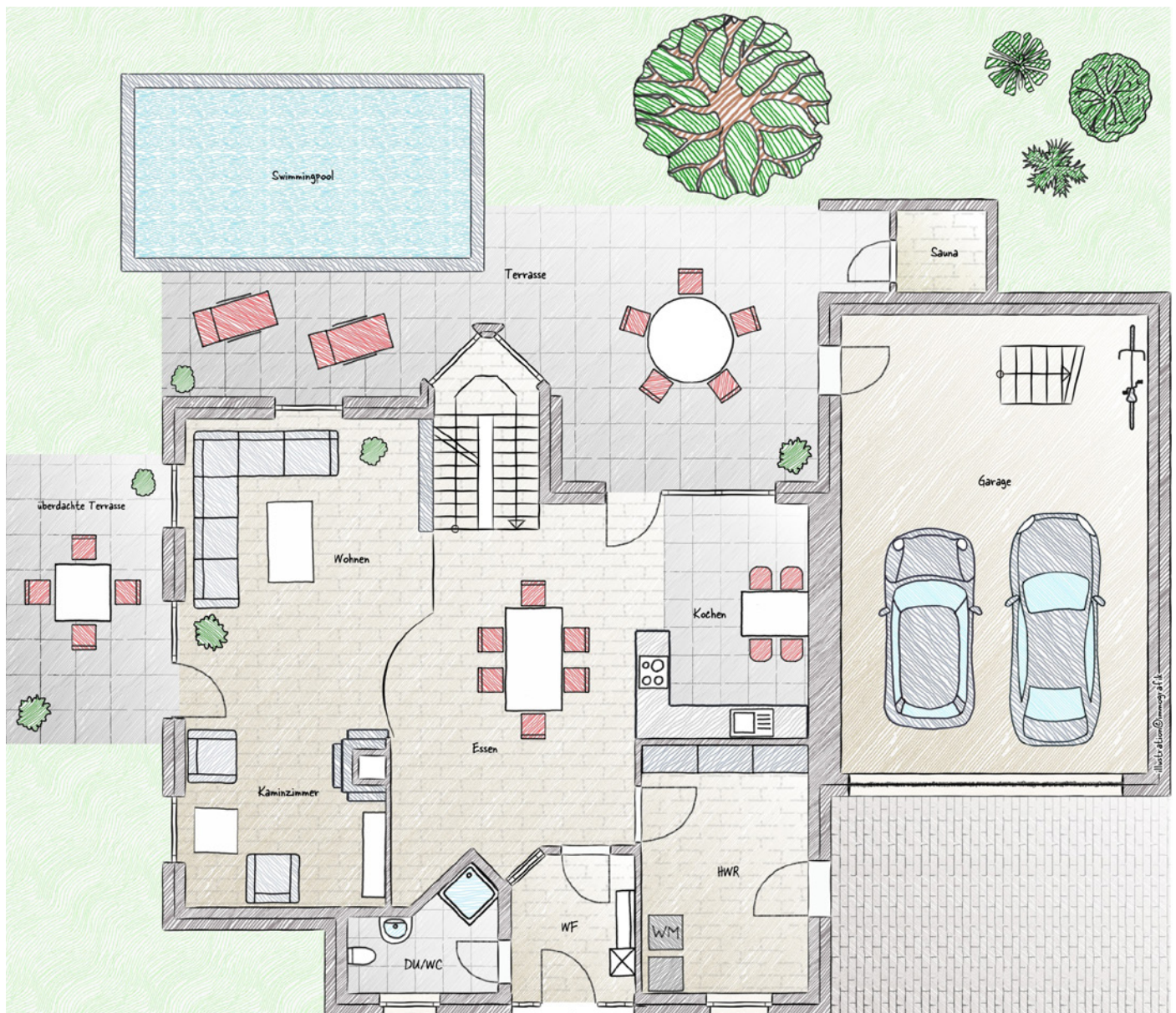
Bei dieser Immobilie wurde viel Wert auf qualitative Materialien und eine hochwertige Ausstattung gelegt. Schöne Fliesen und Echtholzböden, Fußbodenheizung im gesamten Erdgeschoss, Aluminiumfenster, elektrische Rollläden, moderne Innentüren, Klimaanlage, Pelletofen, zwei Photovoltaik-Anlagen, Solarmodule zur Warmwasseraufbereitung, eine hochwertige und moderne Einbauküche mit Markengeräten, Einbauschränke, eine Sauna und der mit einer Wärmepumpe beheizte Salzwasser-Swimmingpool unterstreichen die gehobene Qualität.

AUSSENANLAGE

Das Grundstück besticht durch ein gepflegtes und elegantes Erscheinungsbild, welches durch schön gestaltete Beete, Baum- und Pflanzenbestand, eine überdachte Terrasse mit Lichtspots und Markise sowie das massiv errichtete Gartenhaus perfekt abgerundet wird. Der Poolbereich fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein. Das Garagengebäude überzeugt mit 2 Stellplätzen, Platz für Geräte und Fahrräder, zusätzlicher Staufläche auf dem Spitzboden und ein der Garage vorgesetztem Carport.



DAS ERDGESCHOSS



WOHNFLÄCHEN

ERDGESCHOSS

Windfang/Flur	5,05 m ²
Wohnen	22,80 m ²
Kaminzimmer	9,54 m ²
Essen	26,03 m ²
Kochen	12,27 m ²

HWR	12,49 m ²
Dusche/WC	4,29 m ²

GESAMT 92.47 m²







DAS DACHGESCHOSS



WOHNFLÄCHEN

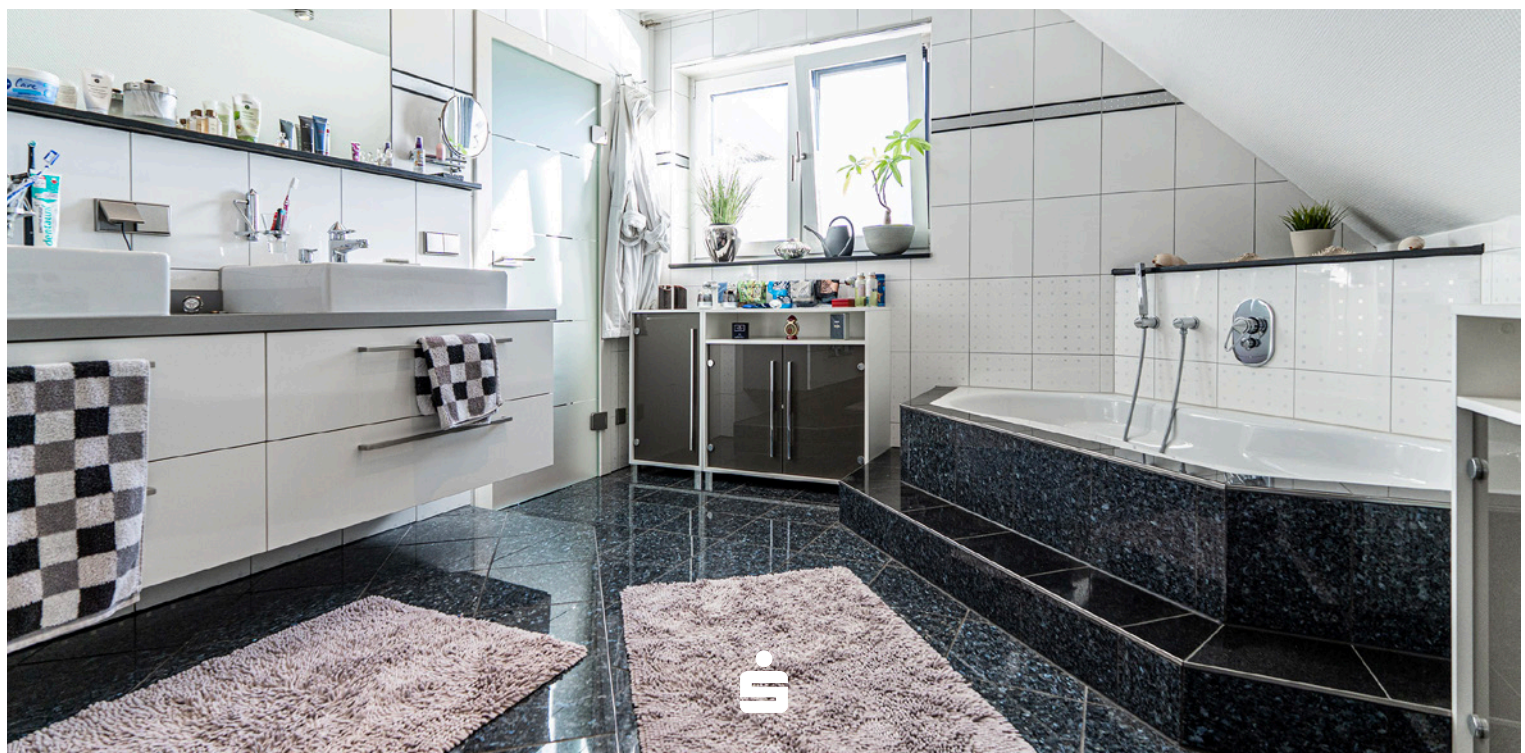
DACHGESCHOSS

Galerie	14,79 m ²
Kind 1	9,75 m ²
Kind 2	7,69 m ²
Schlafzimmer	18,93 m ²
Bad	13,68 m ²

Ankleide	7,45 m ²
Büro (Galerie)	6,53 m ²
Fitness (Dachboden)	11,54 m ²

GESAMT 90.37 m²







FACTSHEET

KEYFACTS

KAUFPREIS

589.000,- EUR

Verfügbarkeit: nach Vereinbarung

OBJEKTART _____ **EINFAMILIENWOHNHAUS**
WOHNFLÄCHE _____ **183 M²**
GRUNDSTÜCK _____ **677 M²**
ZIMMER _____ **5**
BÄDER _____ **2**
BAUJAHR _____ **1999**
HEIZUNG _____ **GAS**
FUSSBÖDEN _____ **FLIESEN, ECHTHOLZPARKETT**
STELLPLÄTZE _____ **3/5**

WOHNFLÄCHE

ERDGESCHOSS _____ **92.47 M²**
DACHGESCHOSS _____ **90.37 M²**
GARAGE / NUTZFLÄCHE _____ **48.88 M²**

AUSSTATTUNG

SWIMMINGPOOL | SAUNA | PELLETOFEN
PHOTOVOLTAIKANLAGEN | SOLARMODULE
KLIMAAANLAGE | HOCHWERTIGE EINBAUKÜCHE
DOOPELGARAGE MIT DACHBODEN
MASSIVES GARTENHAUS



LOHNE

WOHNEN IN DER GRAFSCHAFT BENTHEIM – LEBENSQUALITÄT ZWISCHEN NATUR UND MODERNE

Die eindrucksvolle Immobilie befindet sich in einer ruhigen und beliebten Wohnlage von Wietmarschen-Lohne in der schönen Grafschaft Bentheim.

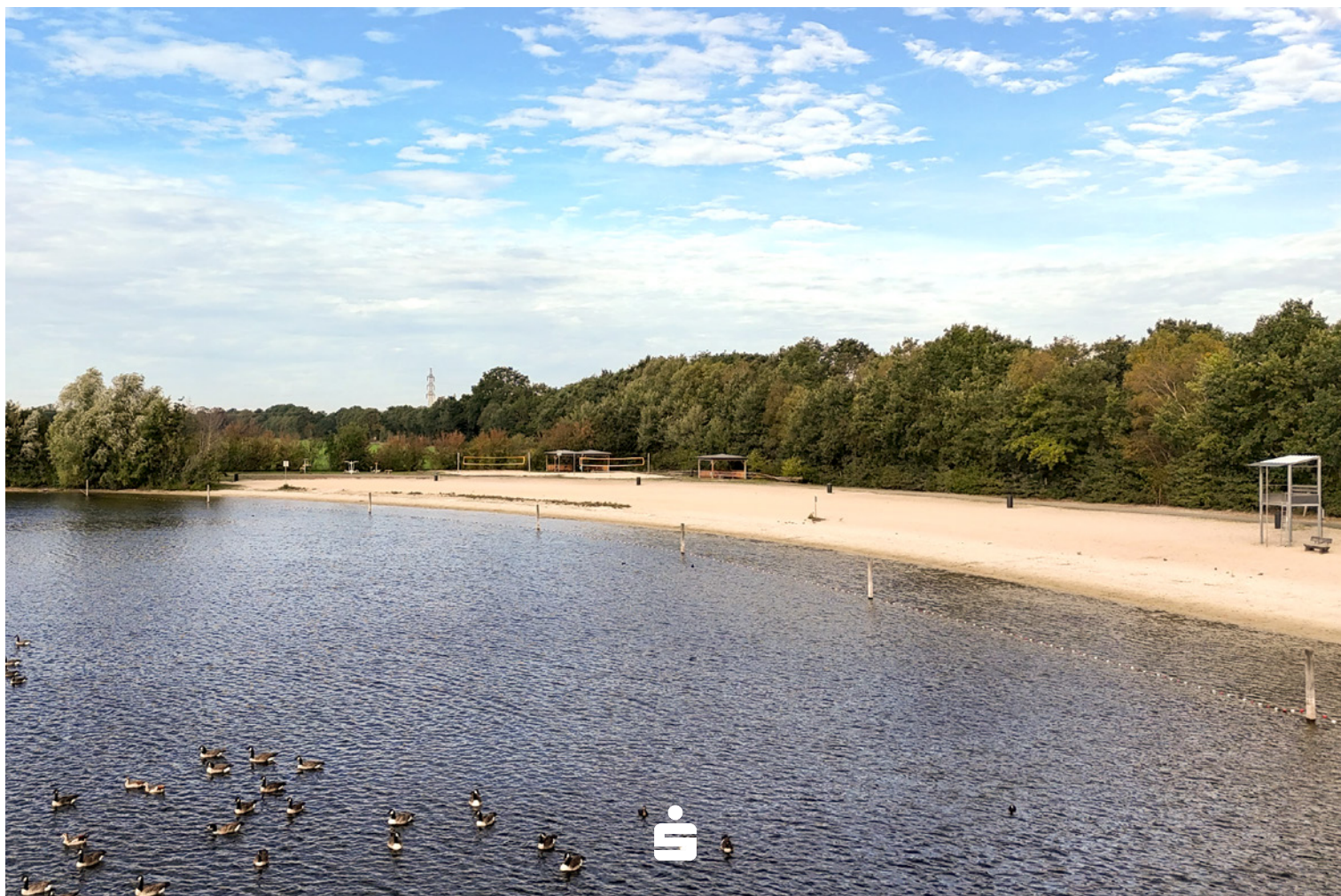
Die Region begeistert mit einer einzigartigen Kombination aus idyllischer Natur, gewachsener Tradition und moderner Lebensqualität. Die Grafschaft Bentheim steht für ein Leben fernab von Hektik – und doch mit hervorragender Anbindung an die wirtschaftsstarken Regionen Norddeutschlands, dem Ruhrgebiet und den nahegelegenen Niederlanden.

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 die charmanten Ortschaften zu einem attraktiven Wohnumfeld für jung und alt machen. Historische Städte, vielfältige Freizeitmöglichkeiten und eine herzliche Nachbarschaft machen die Grafschaft Bentheim zu einem Ort, an dem man sich schnell zu Hause fühlt.

Auch kulturell kann die Region mit einem umfangreichen Angebot punkten. Stimmungsvolle Wein- und Stadtfeste, der Lohner See mit toller Gastronomie, die Wasserstadt Nordhorn mit ihrem schönen Tierpark, die historische Burg Bentheim als Wahrzeichen der Grafschaft und die unmittelbare Verbindung zur nahegelegenen Stadt Lingen (an der Ems) mit einer belebten Innenstadt wissen zu überzeugen. Mit dem Campus der Hochschule Osnabrück ist Lingen auch Bildungs- und Hochschulstandort.

Lohne bietet insgesamt vier Kindergärten/-tagesstätten, eine Grundschule und eine Oberschule. Die nächsten Gymnasien befinden sich in Nordhorn und Lingen. In den Sportvereinen in Lohne, Nordhorn und Lingen finden Sie vielfältige Sport- und Freizeitangebote.

Durch die guten Anbindungen zur Autobahn 31 (Ruhrgebiet/Rheinland – Ostfriesland) und Autobahn 30 (Amsterdam – Hannover) und dem Bahnhof Lingen erreichen Sie Düsseldorf, Köln, Bremen und Amsterdam in 2-3 Stunden. Der nächstgelegene Flughafen Münster/Osnabrück liegt nur 65 Kilometer entfernt.





KONTAKT

DENNIS FISCHER

Mobil: +49 152 02439619

Telefon: +49 5921 / 98-6354

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.