

GRAFSCHAFT BENTHEIM

EXKLUSIVE STADTVILLA

MIT POOL & GÄSTEWOHNUNG



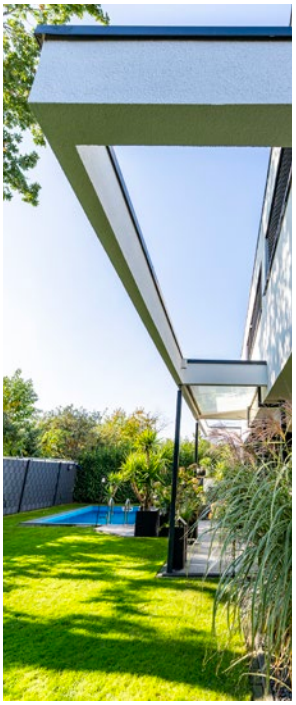
STILVOLLES WOHNEN

MIT POOL UND GÄSTEWOHNUNG IN LOHNE

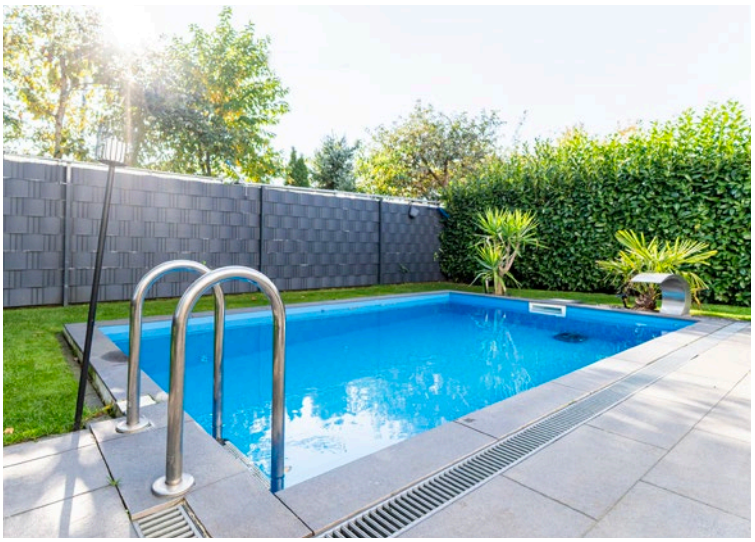
In ruhiger und beliebter Wohnlage von Lohne in der schönen Grafschaft Bentheim präsentiert sich diese moderne und architektonisch anspruchsvolle Immobilie mit hochwertiger Ausstattung und einem gepflegten Außenbereich mit Swimmingpool. Die repräsentative Stadtvilla wurde im Jahr 2017 nach anerkannten Regeln der Bauarchitektur errichtet und überzeugt durch eine klare Formensprache, die zeitlose Kombination aus weißer Fassade und dunklen Fensterelementen, ein modernes Interieur sowie einem durchdachten Wohnkonzept mit Kinder- oder Gästewohnung im Obergeschoss. Mit großzügigen 247m² Wohnfläche lässt diese außergewöhnliche Immobilie kaum Wünsche für ruhiges, entspanntes und komfortables Wohnen offen. Die vielen Ausstattungsmerkmale wie Fußbodenheizung, dreifach verglaste Kunststofffenster, Raffstores, Kaminofen, Doppelgarage und der Swimmingpool verheißen eine hohe Wohn- und Lebensqualität.





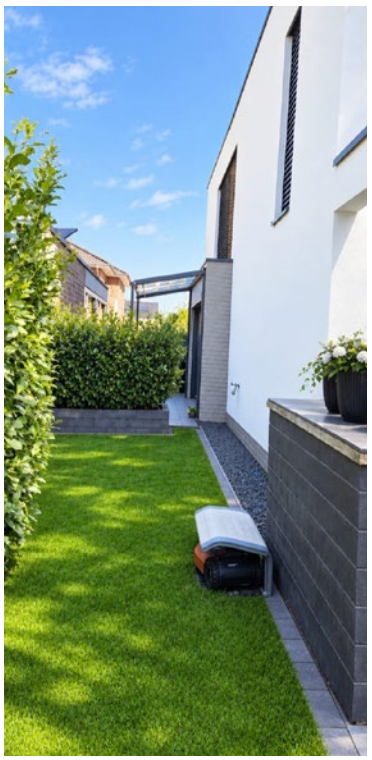












DIE IMMOBILIE

Moderne geradlinige Architektur trifft auf großzügiges und komfortables Wohnen. Schon auf den ersten Blick beeindruckt die imposante Immobilie durch ihre moderne, kubische Architektur und die harmonische Kombination aus weißer Fassade, hellen Klinkerelementen und anthrazitfarbenen Fensterrahmen. Großzügige Fensterflächen, gepflegte Außenanlagen und die geradlinige Architektur verleihen dem Haus einen besonderen Charakter. Der geschützte Terrassenbereich und der Swimmingpool schaffen ideale Voraussetzungen, um die Freizeit im eigenen Garten zu genießen. Die Doppelgarage, großzügige Pflasterflächen und die geschmackvoll angelegte Bepflanzung ergänzen das attraktive Gesamtbild. Hier verbinden sich modernes Wohnen, architektonische Eleganz und ein hoher Freizeitwert zu einem Zuhause, das sowohl im Innen- als auch im Außenbereich überzeugt.

DAS ERDGESCHOSS

Inspiriert vom Bauhausstil mit klaren unverwechselbaren Formen vereinen großzügige Glasflächen und die offene Raumgestaltung zeitlosen und modernen Wohnkomfort. Das Herzstück des Hauses bildet der der große und lichtdurchflutete Wohnbereich mit Kaminofen und hochwertiger Küche. Über einen separaten Flur erreichen Sie Ihren privaten Rückzugsort – Schlafzimmer, eine begehbare Ankleide und das geräumige Badezimmer ermöglichen ebenerdiges und komfortables Wohnen. Abgerundet wird das Erdgeschoss durch ein Arbeitszimmer, den praktischen Hauswirtschaftsraum, einen zweiten Hauseingang und dem Gäste-WC.

DAS OBERGESCHOSS

Ein besonderes Highlight dieser außergewöhnlichen Immobilie ist die vollwertige Wohneinheit im Obergeschoss. Sie überzeugt durch ein großzügiges Raumangebot und eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ob als eigenständiger Wohnbereich für Kinder, als Gästebereich oder zur Kombination von Wohnen und Arbeiten. Ein Wohnzimmer mit offener Küche, ein Bad und das Schlafzimmer bilden die separate Wohneinheit. Drei weitere geräumige Schlafzimmer sowie das dritte Badezimmer des Hauses zeichnen den außergewöhnlichen Grundriss und eine individuelle Wohnstruktur aus. Ein Obergeschoss das Wohnen, Arbeiten und Rückzug auf moderne Weise miteinander verbindet.

AUSSTATTUNG UND TECHNIK

Mit einer Architektur der offenen Wohngestaltung und klarer, unverwechselbarer Designsprache setzt diese außergewöhnliche Stadtvilla ein Statement. Bei dieser Immobilie wurde viel Wert auf qualitative Materialien und eine hochwertige Ausstattung gelegt. Schöne Fliesen und Designboden, Fußbodenheizung im gesamten Haus, dreifachverglaste Wärmeschutzfenster, Raffstores, ein Kaminofen und die hochwertige Einbauküche mit Markengeräten unterstreichen die gehobene Qualität und Wohnkomfort.

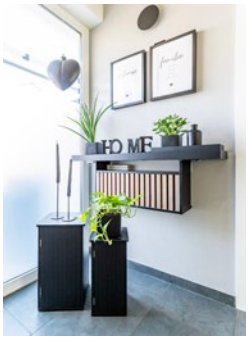
AUSSENANLAGE

Das Grundstück besticht durch ein gepflegtes und elegantes Erscheinungsbild. Schön gestaltete Beete, Ziergräser und kleine Bäume setzen stilvolle Akzente und verleihen dem Grundstück eine moderne, aufgeräumte Optik. Die Grünflächen, die geschützte Terrasse und der Poolbereich schaffen einen lukrativen Rückzugsort, der zum Entspannen und Verweilen einlädt. Die offene Verbindung zwischen Wohnbereich und Garten ermöglicht einen schönen Blick auf die Außenanlagen. Das Garagengebäude überzeugt mit zwei Stellplätzen und einem separaten Bereich für Geräte.

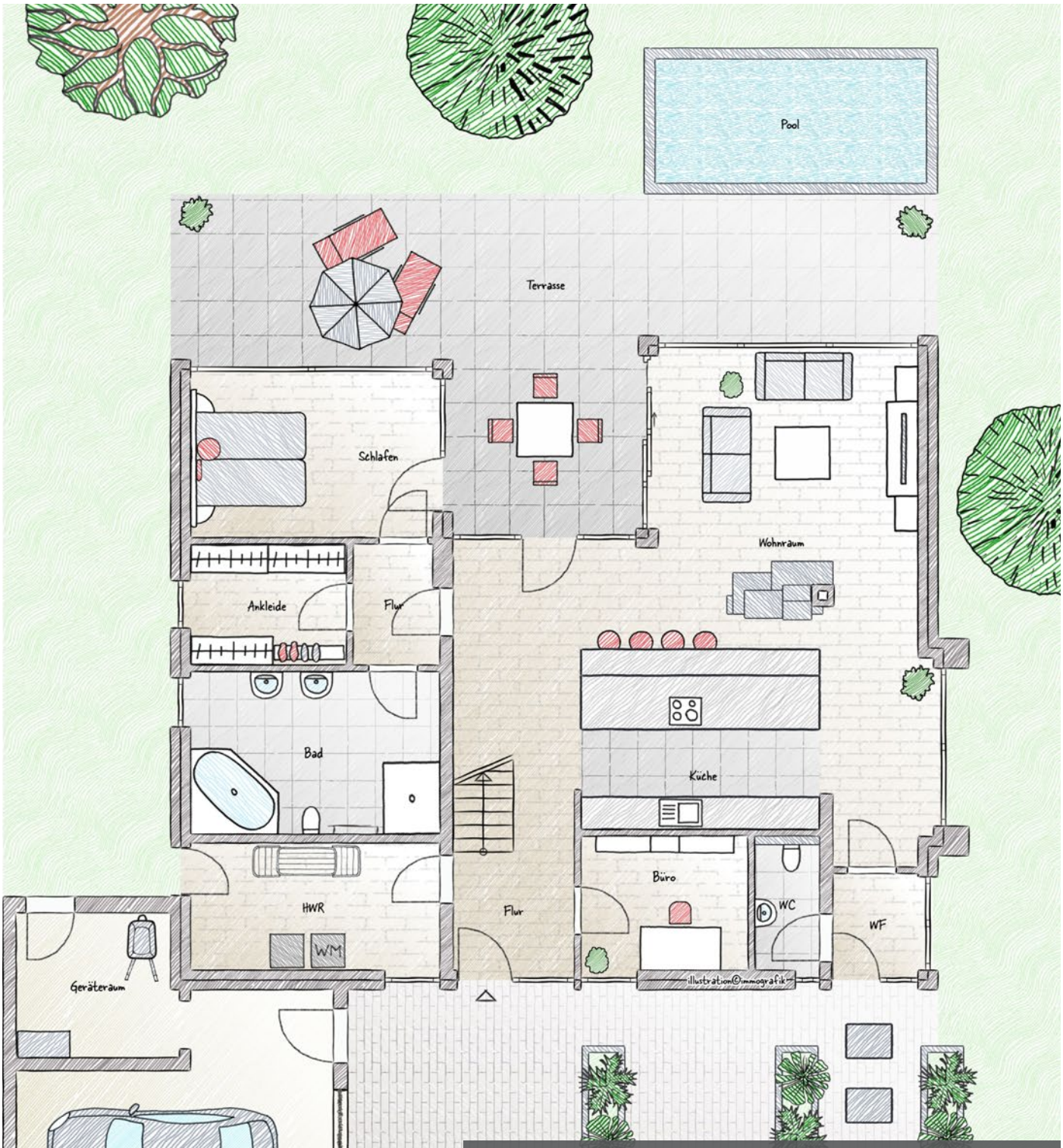
Die Kombination aus repräsentativer Architektur, funktionalen Außenbereichen und dem privaten Swimmingpool macht dieses Haus zu einem attraktiven Zuhause für alle, die modernes Wohnen mit einem hohen Maß an Komfort und Lebensqualität verbinden möchten.







DAS ERDGESCHOSS



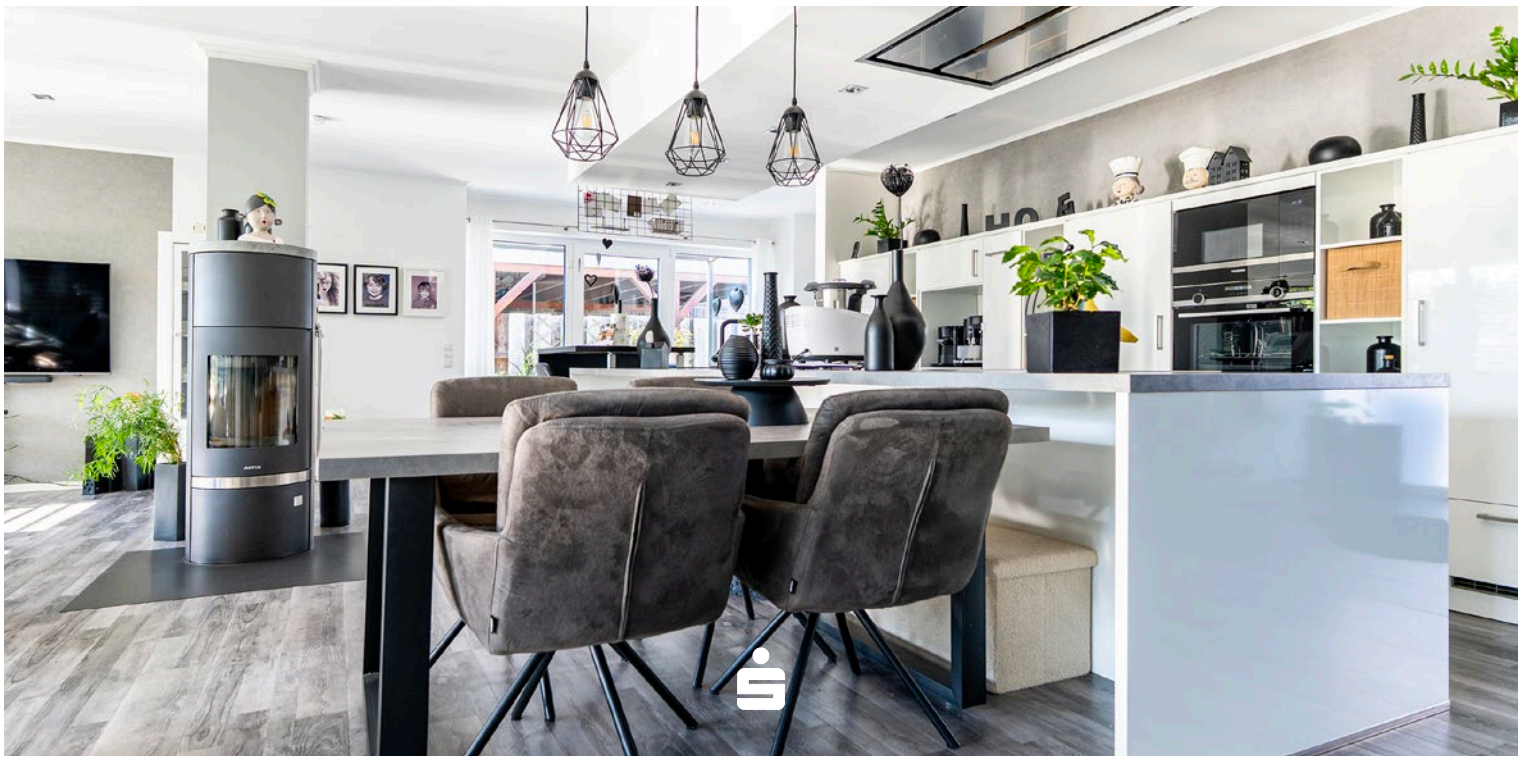
WOHNFLÄCHEN | ERDGESCHOSS

Flur	7,63 m²	Bad	10,13 m²
Windfang	8,17 m²	Büro	7,07 m²
Wohnraum	24,13 m²	weitere Fläche	12,18 m²
Küche	31,22 m²	WC	2,75 m²
Schlafen	13,50 m²		
Ankleide	6,02 m²	**GESAMT**	**122.81 m²**



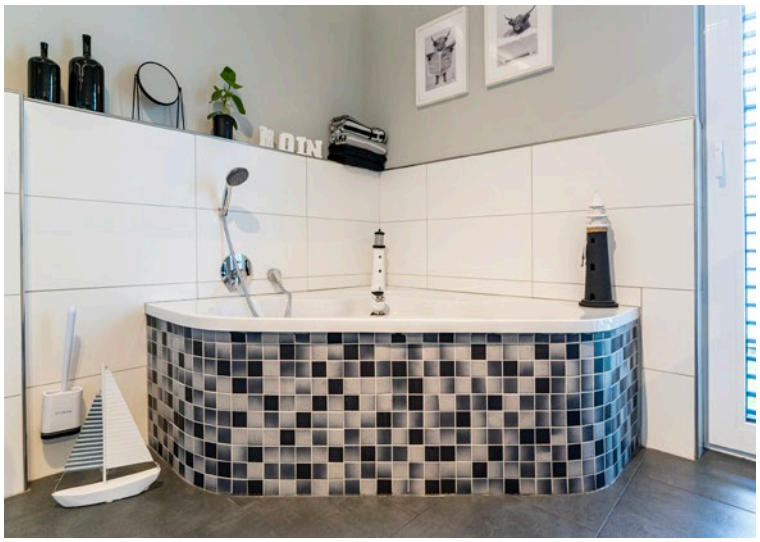

mit KI bearbeitet









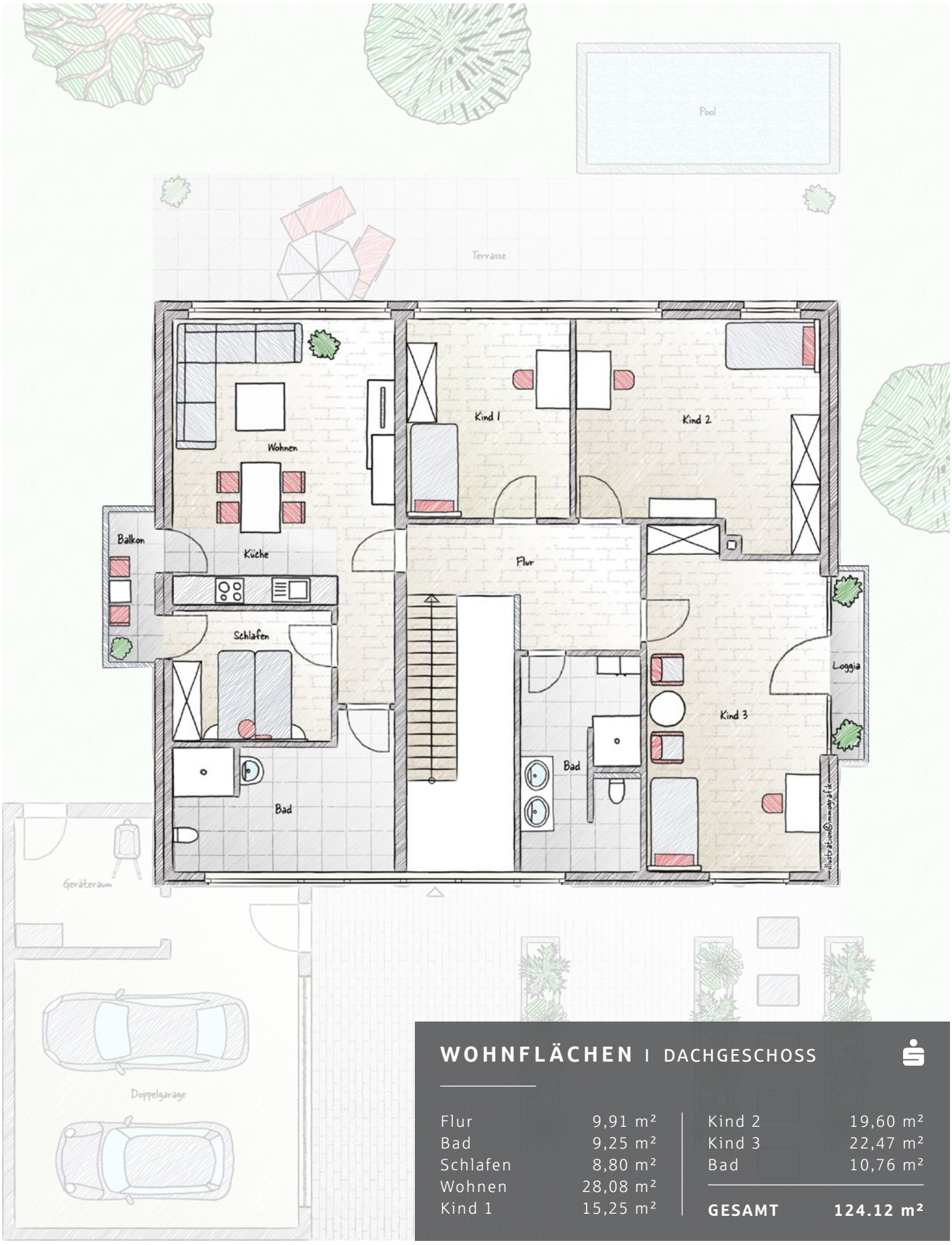

MOIN







DAS DACHGESCHOSS

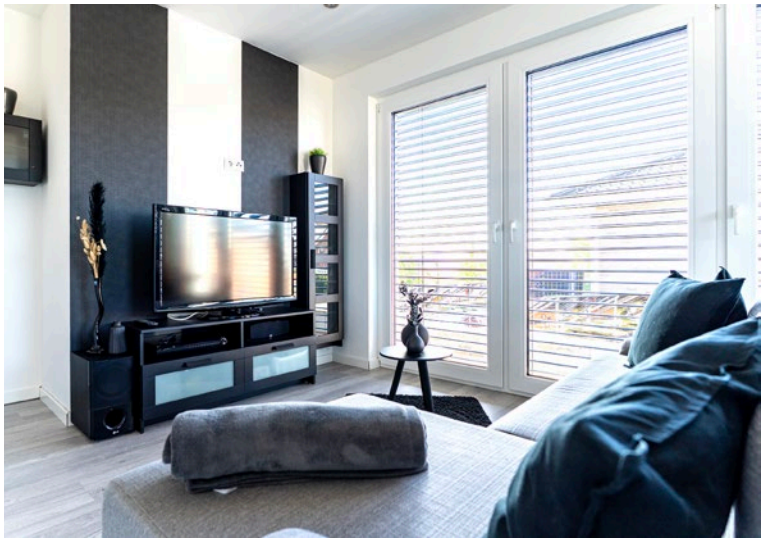


WOHNFLÄCHEN | DACHGESCHOSS

Flur	9,91 m²	Kind 2	19,60 m²
Bad	9,25 m²	Kind 3	22,47 m²
Schlafen	8,80 m²	Bad	10,76 m²
Wohnen	28,08 m²		
Kind 1	15,25 m²	**GESAMT**	**124.12 m²**


mit KI bearbeitet






mit KI bearbeitet

FACTSHEET

KEYFACTS

KAUFPREIS
720.000,– EUR
Verfügbarkeit: nach Vereinbarung

OBJEKTART	**EINFAMILIENWOHNHAUS**
WOHNFLÄCHE	**246.93 M²**
GRUNDSTÜCK	**574 M²**
ZIMMER	**8**
BÄDER	**3**
BAUJAHR	**2017**
HEIZUNG	**GAS**
FUSSBÖDEN	**FLIESEN, DESIGNBODEN**
STELLPLÄTZE	**3**

WOHNFLÄCHE

ERDGESCHOSS	**122.81 M²**
DACHGESCHOSS	**124.12 M²**
WOHNFLÄCHE GESAMT	**246.93 M²**
GARAGE / NUTZFLÄCHE	**38.92 M²**

AUSSTATTUNG

FUSSBODENHEIZUNG I EINBAUKÜCHE
KAMINOFEN I SWIMMIGPOOL I RAFFSTORES
GÄSTEWOHNUNG I DOPPELGARAGE
WALLBOX

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.

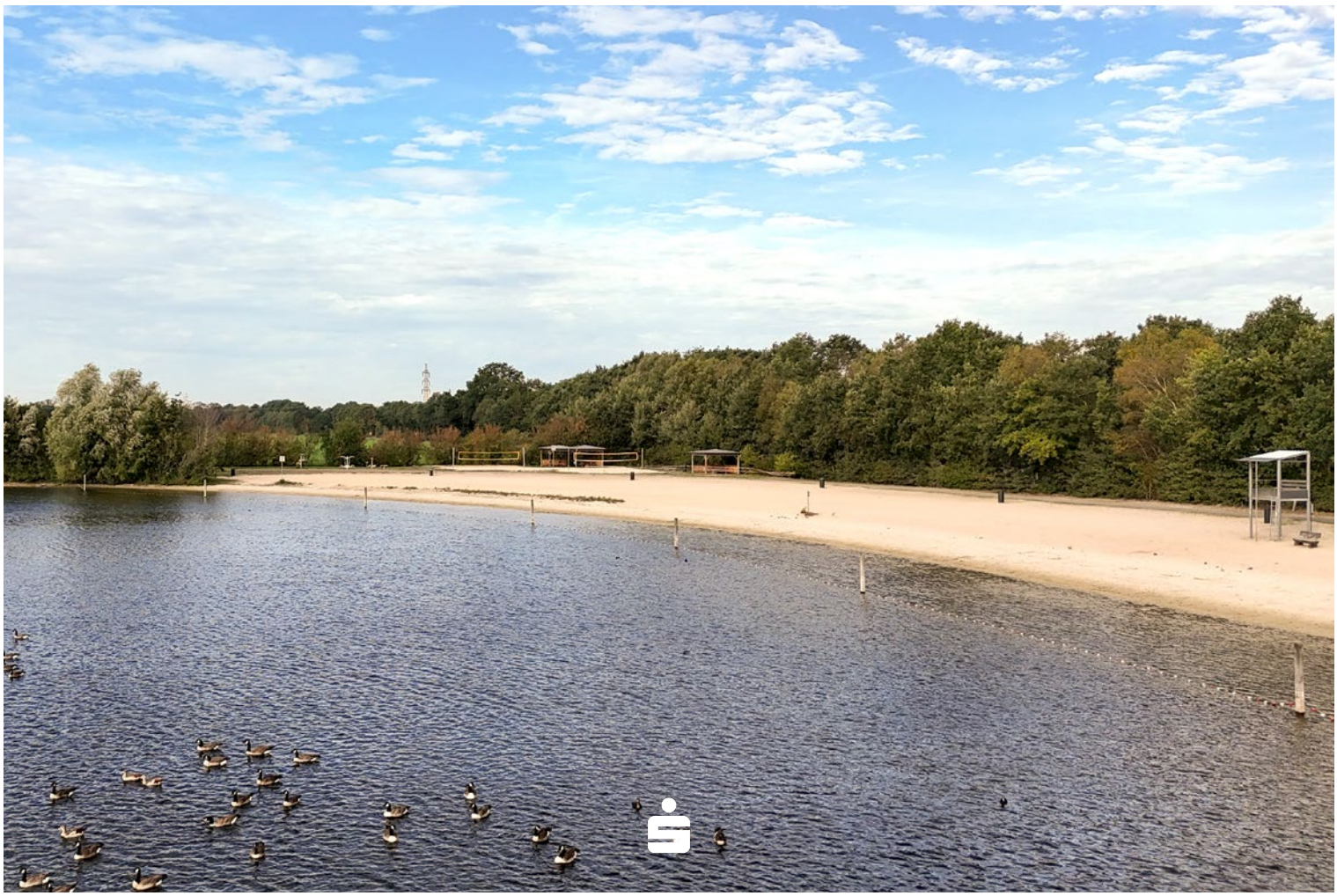
Die Region begeistert mit einer einzigartigen Kombination aus idyllischer Natur, gewachsener Tradition und moderner Lebensqualität. Die Grafschaft Bentheim steht für ein Leben fernab von Hektik – und doch mit hervorragender Anbindung an die wirtschaftsstarken Regionen Norddeutschlands, dem Ruhrgebiet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