

Bocholt / Stenern

# Kleinod Nähe Stadtwald

Objektnummer: 25202031

Neuvorstellung



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

KAUFPREIS: 229.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 130 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 220 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25202031 - 46399 Bocholt / Stenern

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

Objektnummer: 25202031 - 46399 Bocholt / Stenern

## Auf einen Blick

Objektnummer	25202031
Wohnfläche	ca. 130 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1968
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	229.000 EUR
Haus	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision beträgt 3,99 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2015
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 50 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25202031 - 46399 Bocholt / Stenern

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	274.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	06.11.2035	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2014

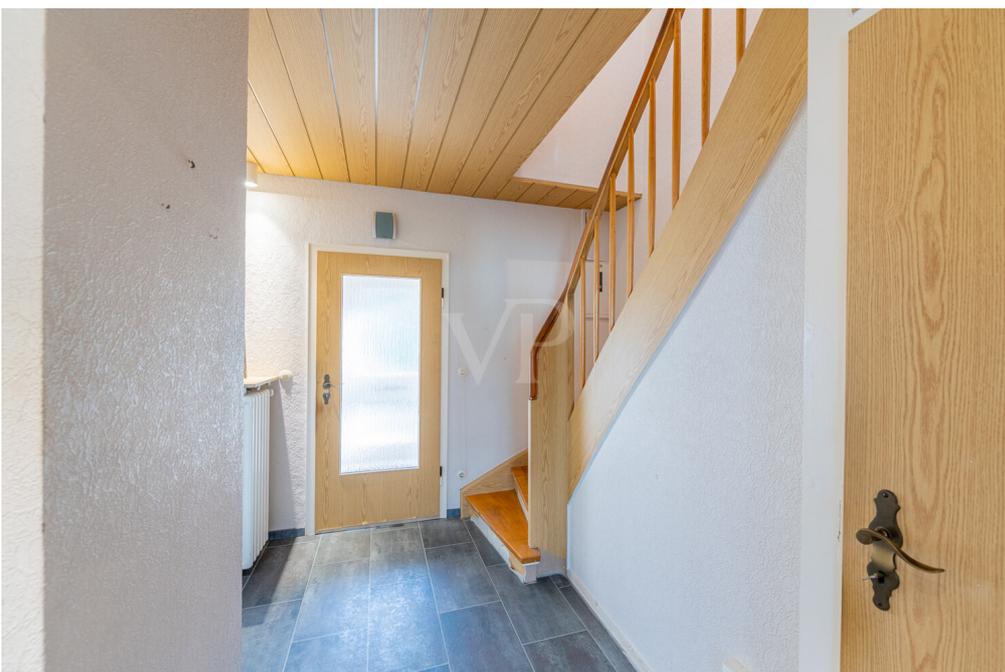
Objektnummer: 25202031 - 46399 Bocholt / Stenern

## Die Immobilie



Objektnummer: 25202031 - 46399 Bocholt / Stenern

## Die Immobilie



Objektnummer: 25202031 - 46399 Bocholt / Stenern

## Die Immobilie



Objektnummer: 25202031 - 46399 Bocholt / Stenern

## Die Immobilie



Objektnummer: 25202031 - 46399 Bocholt / Stenern

## Die Immobilie



Objektnummer: 25202031 - 46399 Bocholt / Stenern

## Die Immobilie



Objektnummer: 25202031 - 46399 Bocholt / Stenern

## Die Immobilie



Objektnummer: 25202031 - 46399 Bocholt / Stenern

## Die Immobilie



Objektnummer: 25202031 - 46399 Bocholt / Stenern

## Die Immobilie



Objektnummer: 25202031 - 46399 Bocholt / Stenern

## Die Immobilie



Objektnummer: 25202031 - 46399 Bocholt / Stenern

## Die Immobilie



Objektnummer: 25202031 - 46399 Bocholt / Stenern

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

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

Objektnummer: 25202031 - 46399 Bocholt / Stenern

## Die Immobilie



Finanzierungsbeispiel - Wir beraten Sie gern!

Kaufpreis:	485.000,00 €
Nebenkosten:	58.539,50 €
Gesamtkosten:	543.539,50 €
Eigenkapital:	85.539,50 €

Finanzierungsbetrag:	458.000,00 €
fester Sollzins*:	3,52%
Ihre mtl. Rate:	1.915,97 €

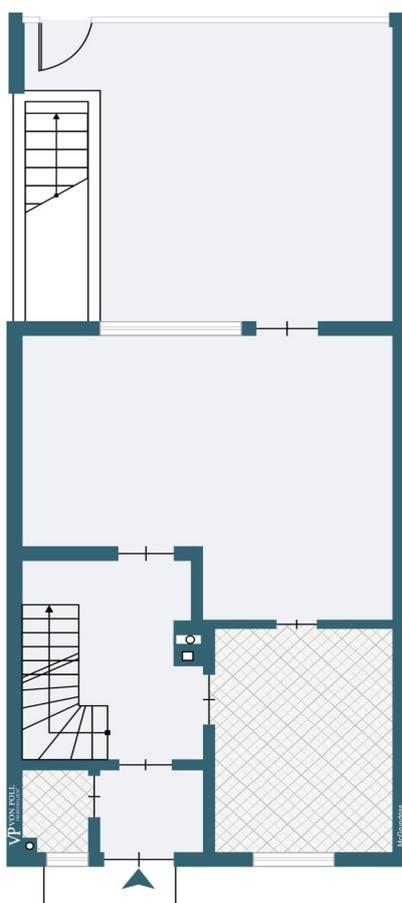
Ihr Ansprechpartner:  
**Olaf Lippold** Finanzierungsvermittler  
von Poll Finance Bocholt

\*Diesen Zins erhalten Sie bei einer entsprechenden Absicherung über eine Grundschuld. Die angenommene Zinsbindung liegt bei 10 Jahren. Der angenommene Restlaufzeitpunkt liegt bei 95 %, der off. Jahreszins bei 3,6 %, die entgeltliche Tilgung bei 1,1 %. Darlehen wird mit einer einmündigen Einkommens- und Vermögenssituation vorausgesetzt. Die Auszahlung des Darlehens erfolgt anteilsgemäß in einer Summe.

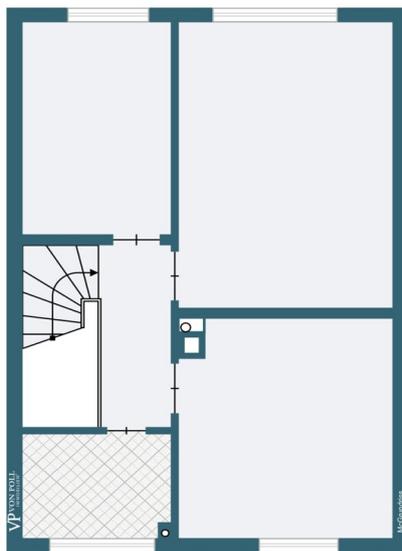
[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

Objektnummer: 25202031 - 46399 Bocholt / Stenern

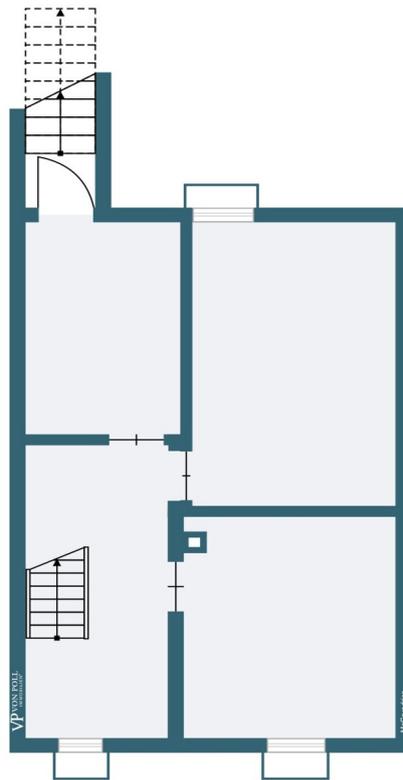
## Grundrisse



Erdgeschoss



Obergeschoss



**Kellergeschoss**

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: 25202031 - 46399 Bocholt / Stenern**

## Ein erster Eindruck

Dieses Reihenmittelhaus aus dem Baujahr 1968 bietet mit einer Wohnfläche von etwa 130 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von rund 220 m<sup>2</sup> vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für verschiedene Lebenssituationen. Die Immobilie befindet sich in einer etablierten Wohngegend, die durch kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichem Nahverkehr überzeugt. Das nachbarschaftliche Umfeld ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern gleicher Bauart.

Die Raumaufteilung des Hauses ist funktional gestaltet und ermöglicht eine flexible Nutzung: Im Erdgeschoss empfängt Sie ein geräumiger Eingangsbereich, der ausreichend Platz für Garderobe bietet. Angrenzend daran befindet sich das großzügige Wohnzimmer mit angrenzendem Wintergarten. Von hier aus gelangt man in den kleinen Garten, der zur individuellen Gestaltung einlädt. Das Gäste-WC ist über die Diele zugänglich und bietet zusätzlichen Komfort nicht nur für Besucher.

Die Küche ist momentan nicht vorhanden, sodass Interessenten die Möglichkeit haben, ihre eigene Einbauküche nach individuellen Vorstellungen zu realisieren. Im Obergeschoss erwarten Sie zwei helle Schlafzimmer, die genügend Raum für individuelle Ansprüche bieten. Ebenfalls auf dieser Etage befindet sich das renovierungsbedürftige Badezimmer.

Beheizt wird die Immobilie durch eine Gaszentralheizung aus dem Jahr 2014, die neben einer zuverlässigen Wärmeversorgung für ein angenehmes Wohnklima sorgt. Der Gesamtzustand des Hauses ist als renovierungsbedürftig einzustufen. Die Modernisierung der Fenster im Jahr 2015 stellt jedoch bereits einen wichtigen Teil der energetischen Sanierung dar. Weitere Maßnahmen, insbesondere im Bereich der Oberflächen sowie der Haustechnik, sollten eingeplant werden.

Das Haus verfügt über einen Vollkeller, der zusätzlichen Stauraum für Haushaltsgegenstände bietet. Auch Fahrräder und Gartengeräte finden hier bequem Platz. Stellmöglichkeiten für ein Auto sowie die zugehörige Garage befinden sich in der Nähe.

Diese Immobilie eignet sich besonders für Käufer, die Wert darauf legen, ihr zukünftiges Zuhause nach eigenen Vorstellungen und Bedürfnissen zu gestalten. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich von den Möglichkeiten und dem Potenzial vor Ort zu überzeugen.

Objektnummer: 25202031 - 46399 Bocholt / Stenern

## Ausstattung und Details

keine Küche vorhanden

Gäste- WC

Gaszentralheizung aus 2014

Fenster Kunststoff Doppelverglasung aus 2015

Bad mit Dusche und Hänge- WC

Objektnummer: 25202031 - 46399 Bocholt / Stenern

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer attraktiven Lage am Rande von Bocholt in der Nähe des Bocholter Stadtwaldes.

Zur Bocholter Innenstadt sind es nur ca. 10 Minuten mit dem Rad.

In Umkreis von ca. 1,5 Kilometer gibt es Bäcker, Lebensmittelgeschäfte, Pizzerien und Schulen.

Apotheken, Banken und alle weiteren Dinge des täglichen Bedarfs sind ebenfalls in wenigen Minuten erreichbar.

Kindergärten und Grundschulen, sind in nur ca. 5 Minuten mit dem Rad zu erreichen. In Bocholt sind die weiterführenden Schulen mit 4 Gymnasien, 2 Realschulen, 2 Hauptschulen und einer Gesamtschule vertreten. Zudem ist Bocholt ein Standort der Westfälischen Hochschule für die Studiengänge Wirtschaft, Elektrotechnik, Maschinenbau und Bionik.

Die Stadt Bocholt an der deutsch-niederländischen Grenze liegt im westlichen Münsterland in Nordrhein-Westfalen. Sie ist mit über 74.000 Einwohnern die größte Stadt des Kreises Borken im Regierungsbezirk Münster.

Objektnummer: 25202031 - 46399 Bocholt / Stenern

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 274.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

Objektnummer: 25202031 - 46399 Bocholt / Stenern

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sascha Mermann

---

Westend 27, 46399 Bocholt  
Tel.: +49 2871 - 99 58 98 0  
E-Mail: bocholt@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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