

Bocholt – Liedern

# Charmante Maisonetten Wohnung mit Garten und Garage

Objektnummer: 24202004



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

**KAUFPREIS: 299.900 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 110 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4**

Objektnummer: 24202004 - 46395 Bocholt – Liedern

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

Objektnummer: 24202004 - 46395 Bocholt – Liedern

## Auf einen Blick

Objektnummer	24202004
Wohnfläche	ca. 110 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Etage	1
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1997
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	299.900 EUR
Wohnungstyp	Maisonette
Provision	Käuferprovision beträgt 3,99 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2011
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 140 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24202004 - 46395 Bocholt – Liedern

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	OEL	Endenergiebedarf	171.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	30.01.2034	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24202004 - 46395 Bocholt – Liedern

## Die Immobilie



Objektnummer: 24202004 - 46395 Bocholt – Liedern

## Die Immobilie



Objektnummer: 24202004 - 46395 Bocholt – Liedern

## Die Immobilie



Objektnummer: 24202004 - 46395 Bocholt – Liedern

## Die Immobilie



Objektnummer: 24202004 - 46395 Bocholt – Liedern

## Die Immobilie



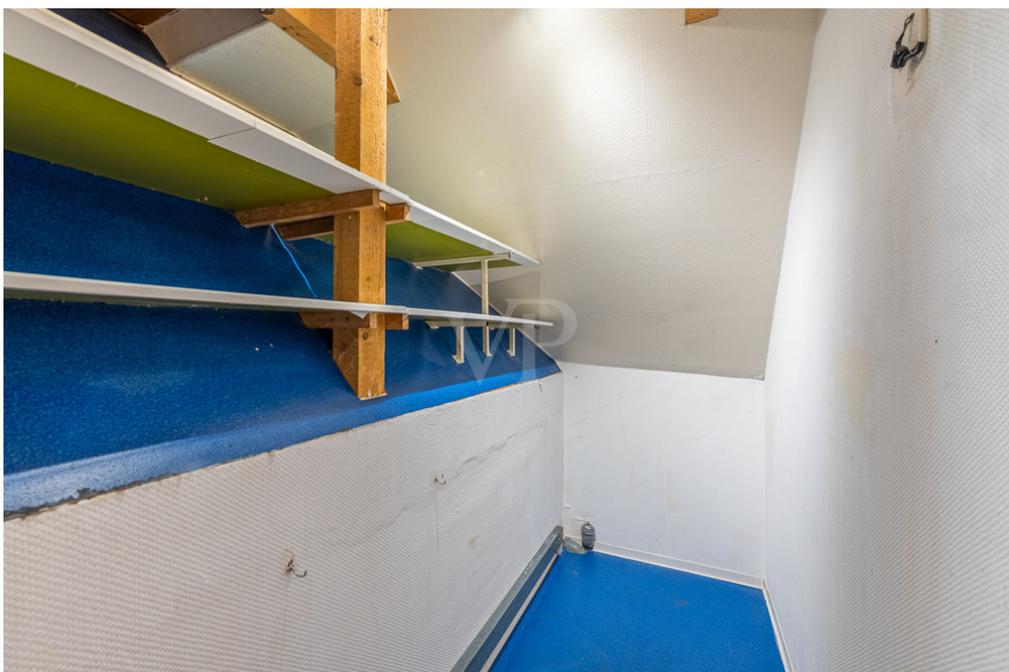
Objektnummer: 24202004 - 46395 Bocholt – Liedern

## Die Immobilie



Objektnummer: 24202004 - 46395 Bocholt – Liedern

## Die Immobilie



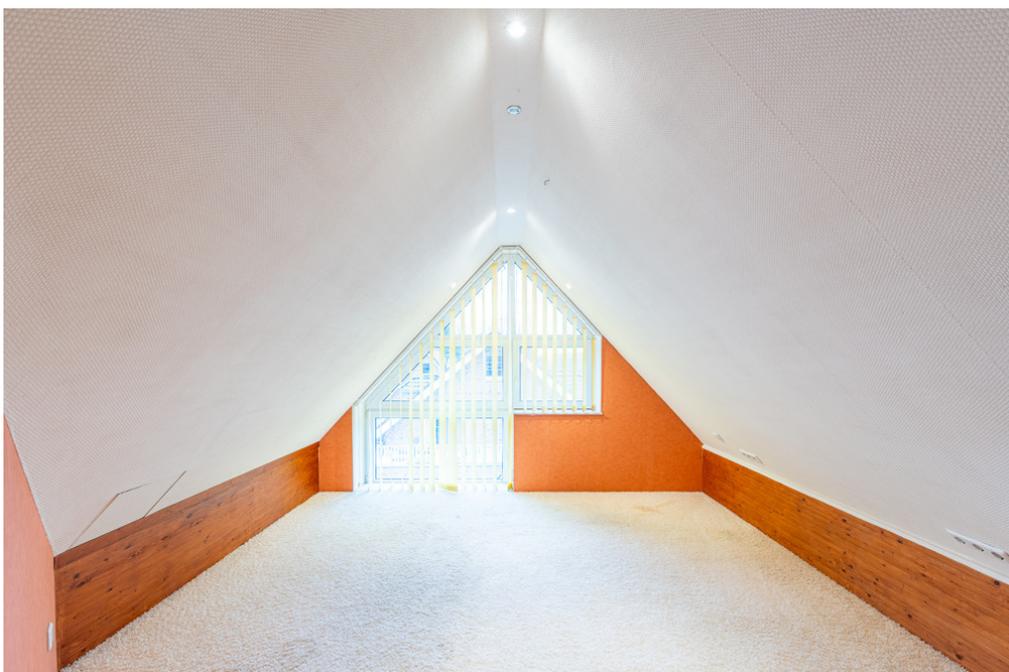
Objektnummer: 24202004 - 46395 Bocholt – Liedern

## Die Immobilie



Objektnummer: 24202004 - 46395 Bocholt – Liedern

## Die Immobilie



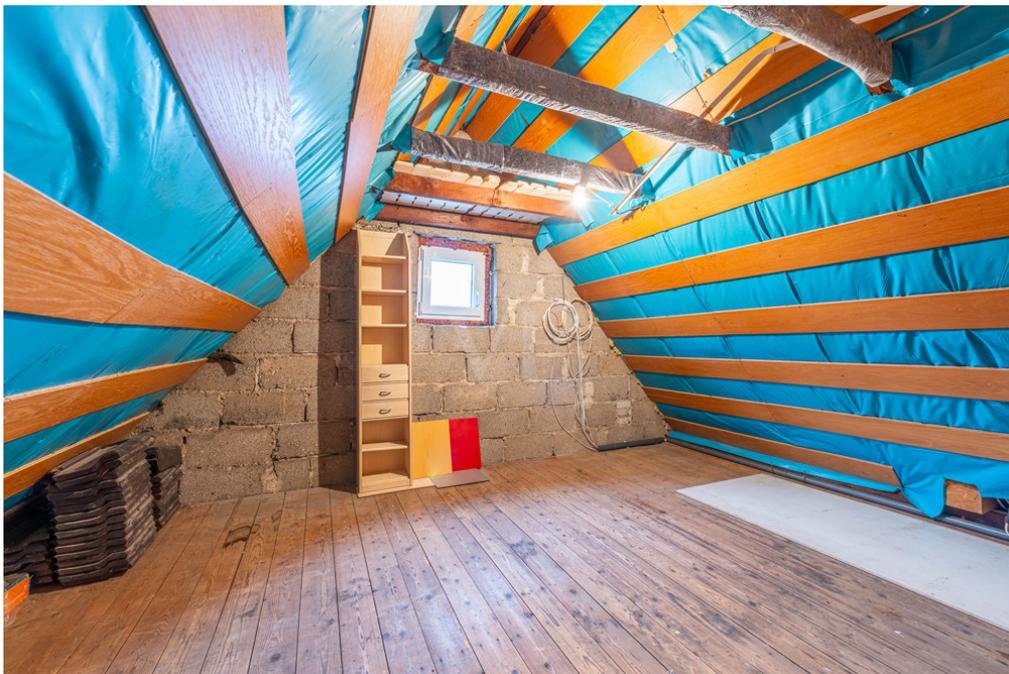
Objektnummer: 24202004 - 46395 Bocholt – Liedern

## Die Immobilie



Objektnummer: 24202004 - 46395 Bocholt – Liedern

## Die Immobilie



Objektnummer: 24202004 - 46395 Bocholt – Liedern

## Die Immobilie



Objektnummer: 24202004 - 46395 Bocholt – Liedern

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

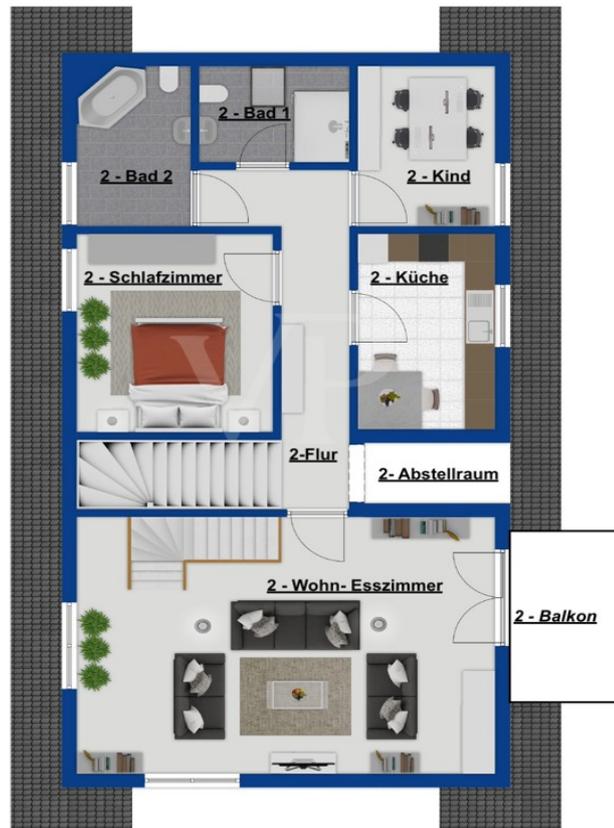
T.: 0800 - 333 33 09

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

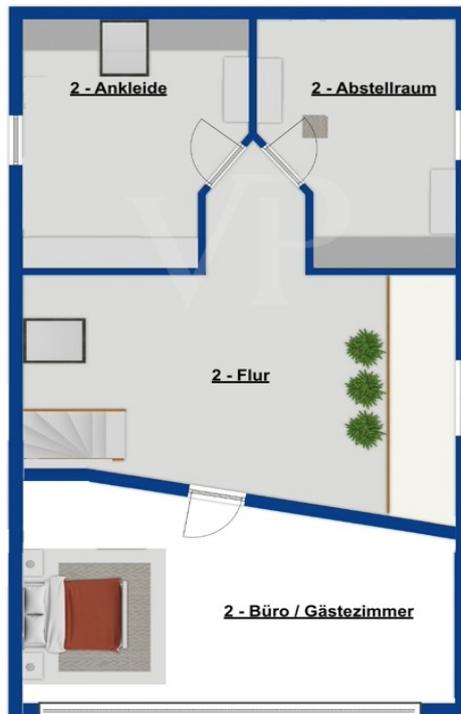
Objektnummer: 24202004 - 46395 Bocholt – Liedern

## Grundrisse





Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

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: 24202004 - 46395 Bocholt – Liedern

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine charmante Maisonette-Wohnung, die sich über drei Geschosse verteilt. Sie befindet sich in einem gepflegten Zweifamilienhaus, mit einem eigenem Grundstücksanteil von ca. 366 m<sup>2</sup>, in einer beliebten Stadtrandlage von Liedern. Die getrennten Eingänge sorgen für eine ruhige Umgebung und Privatsphäre. Sie bietet eine Wohnfläche von ca. 110 m<sup>2</sup> und eine Nutzfläche von ca. 140 m<sup>2</sup>. Diese verteilen sich auf 5 Zimmer, 1 Wohn- Esszimmer, 3 Schlafzimmer, 2 Badezimmer und 1 Küche. Im ausgebauten Dachstuhl befinden sich weitere Nutzflächen, die nicht in der Wohnflächenberechnung erfasst sind. Diese haben eine Größe von ca. 30 m<sup>2</sup>, unter der Berücksichtigung der Dachschrägen. Zusätzlich verfügt die Immobilie über einen Balkon, eigener Garten mit überdachter Terrasse, eine Garage und Stellplatz. Die Immobilie besticht durch ihre durchdachte Raumverteilung und ihre hochwertige Ausstattung. Die Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten und bietet viel Stauraum sowie moderne Geräte. Der offene und helle Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und schafft einen kommunikativen und gemütlichen Raum für die ganze Familie. Auf dem Balkon sowie im eigenen Garten können Sie Entspannen, Verweilen und ermöglicht den Genuss, den Sonnenaufgang als auch den Sonnenuntergang zu jeder Jahreszeit zu erleben. Sie betreten die Wohnung und befinden sich im Eingangsbereich, wo Sie auf der rechten Seite, den Hauswirtschaftsraum mit Zugang zur Garage betreten. Auf der linken Seite unterhalb des Treppenaufgangs, befindet sich eine versteckte Garderobe. Im Dachgeschoss angekommen erreichen Sie auf der rechten Seite das helle und geräumige Wohn- Esszimmer mit Zugang zum Balkon und dem Treppenaufgang zum ausgebauten Spitzboden mit weiteren Nutzflächen, ein Schlafzimmer, ein Ankleidezimmer und einem Abstellraum. Zurück in den Flur befindet sich rechts ein Abstellraum und oder Garderobe. Als nächstes erreichen Sie die Küche, diese bietet ausreichend Platz für eine Sitzgelegenheit und die freundliche Einbauküche ist im Kaufpreis inbegriffen. Anschließend betreten Sie das helle Kinderzimmer. Weiter im Flur befinden sich die beiden, getrennten Tageslichtbäder, das erste mit Dusche und das zweite mit Eckbadewanne. Zum Schluss erreichen Sie das helle und geräumige Elternschlafzimmer. Der Zugang zum Garten befindet sich aus der Garage. Im Garten angekommen, betreten Sie eine gepflasterte Fläche an dessen Grundstücksende sich eine überdachter Terrasse und ein Gartenhaus befindet. Der Garten bietet ausreichend Platz für ein Sitzgelegenheit und unterschiedliche Beete. Er ist sehr einladend zum Entspannen, Verweilen und ermöglicht den Genuss, den Sonnenaufgang als auch den Sonnenuntergang zu jeder Jahreszeit zu erleben. Die Gartenbewässerung erfolgt über eine Grundwasserpumpe. Der gemeinsamen Heizungsraum mit dessen Öllager befindet sich noch im Nachbarhaus. Die geräumige Garage bietet ausreichend Platz für einen

PKW und Fahrräder. Davor ist noch ein weiterer PKW-Stellplatz vorhanden. Das monatliche Hausgeld beträgt 170,- Euro. Darin ist unter anderem, Wasser, Gartenwasser, Wohngebäudeversicherung, Gebäudehaftpflicht, Entwässerung, Schornsteinfeger, Rücklage, Hecke schneiden, Wartung der Heizung, Sonstiges und Bankgebühren bereits enthalten. Diese Immobilie bietet Ihnen ein komfortables Zuhause mit viel Platz für die ganze Familie. Sie überzeugt durch ihre gepflegte Ausstattung, den praktischen Grundriss und die schöne Dachterrasse. Wenn Sie auf der Suche nach einer ansprechenden Wohnung in guter Lage sind, sollten Sie sich diese Immobilie nicht entgehen lassen. Kontaktieren Sie uns noch heute, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und sich selbst von den Vorzügen dieser Wohnung zu überzeugen. Wir stehen Ihnen gerne für weitere Informationen zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage. Die Immobilie ist sofort verfügbar.

Objektnummer: 24202004 - 46395 Bocholt – Liedern

## Ausstattung und Details

Folgende Modernisierungen wurden durchgeführt

2011 Ölheizung erneuert

1997 Einbauküche

Objektnummer: 24202004 - 46395 Bocholt – Liedern

## Alles zum Standort

Das Grundstück liegt im Bocholter Stadtteil Liedern. Angrenzend zum Grundstück befinden sich Einfamilienhäuser, im näheren Umfeld ist eine ehemalige Grundschule, ein Spielplatz und die Felder der Bauernschaften. Die Stadt Bocholt an 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. Bocholt bietet ein reges Stadtleben, verströmt jedoch gleichzeitig eine gemütliche Atmosphäre, eben eine Stadt zum Wohlfühlen! Das Programm in Sachen Kultur und Freizeit ist ansprechend und vielseitig, ebenso wie das gastronomische Angebot. Eine erholsame Abwechslung verspricht das Inselbad BAHIA. Es ist ein moderner, überdachter Wasserpark mit Abenteuerrutschen & Wellnessbereich mit Salz- & Aroma-Dampfsaunen in einer großen Saunalandschaft. In Bocholt gibt es neun weiterführende Schulen: vier Gymnasien, zwei Realschulen, zwei Hauptschulen und eine Gesamtschule. Die Westfälische Hochschule bietet in Bocholt unter anderem die Studiengänge Mechatronik, Bionik, Elektrotechnik, Maschinenbau und Wirtschaft an. Die Infrastruktur und die Nähe zu Bocholt sind als gut zu bezeichnen. Durch die nahe Anbindung an die B67, erreicht man in nur wenigen Minuten die A3, um z. B. schnell ins Ruhrgebiet zu gelangen oder nach Norden in die benachbarten Niederlande oder zur Nordsee zu reisen.

Objektnummer: 24202004 - 46395 Bocholt – Liedern

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.1.2034. Endenergiebedarf beträgt 171.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011. Die Energieeffizienzklasse ist F.

Objektnummer: 24202004 - 46395 Bocholt – Liedern

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sascha Mermann

---

Westend 27 Bocholt  
E-Mail: [bocholt@von-poll.com](mailto:bocholt@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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