

Bocholt

Renovierung oder Sanierung ? Entscheiden Sie selbst

Objektnummer: 25202027

VERKAUFT

www.von-poll.com

KAUFPREIS: 0 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 130 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 136 m²

Objektnummer: 25202027 - 46395 Bocholt

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

Objektnummer: 25202027 - 46395 Bocholt

Auf einen Blick

Objektnummer	25202027
Wohnfläche	ca. 130 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1928
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	Auf Anfrage
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,99 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25202027 - 46395 Bocholt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	229.90 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	21.10.2035	Energie-Effizienzklasse	G
Befeuierung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1928

Objektnummer: 25202027 - 46395 Bocholt

Die Immobilie



Objektnummer: 25202027 - 46395 Bocholt

Die Immobilie



Objektnummer: 25202027 - 46395 Bocholt

Die Immobilie



Objektnummer: 25202027 - 46395 Bocholt

Die Immobilie



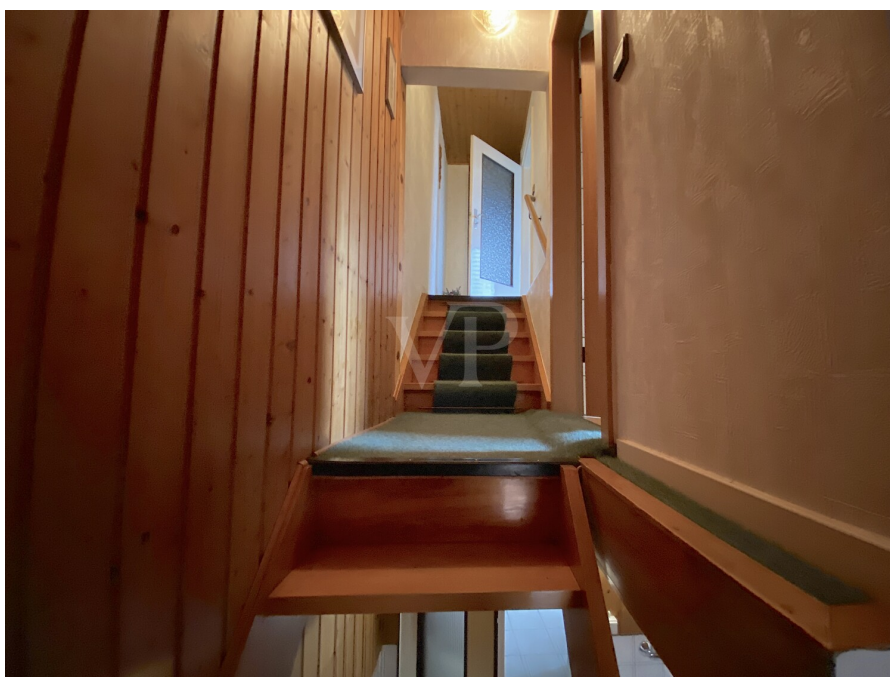
Objektnummer: 25202027 - 46395 Bocholt

Die Immobilie



Objektnummer: 25202027 - 46395 Bocholt

Die Immobilie



Objektnummer: 25202027 - 46395 Bocholt

Die Immobilie



Objektnummer: 25202027 - 46395 Bocholt

Die Immobilie



Objektnummer: 25202027 - 46395 Bocholt

Die Immobilie



Objektnummer: 25202027 - 46395 Bocholt

Die Immobilie



Objektnummer: 25202027 - 46395 Bocholt

Die Immobilie



Objektnummer: 25202027 - 46395 Bocholt

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

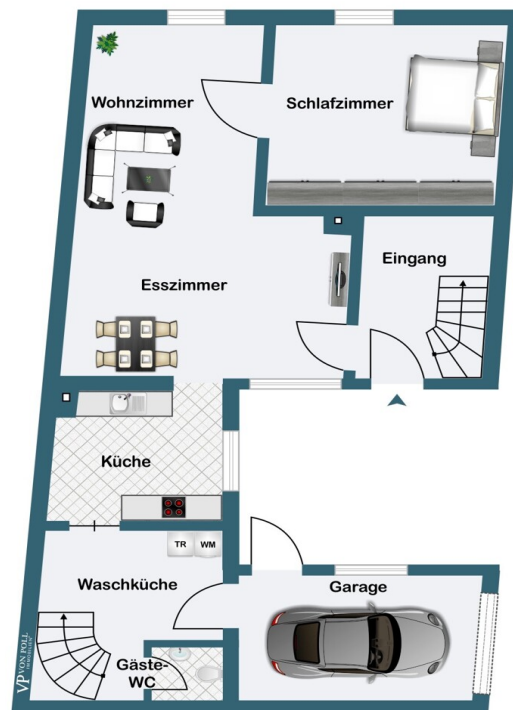
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

Objektnummer: 25202027 - 46395 Bocholt

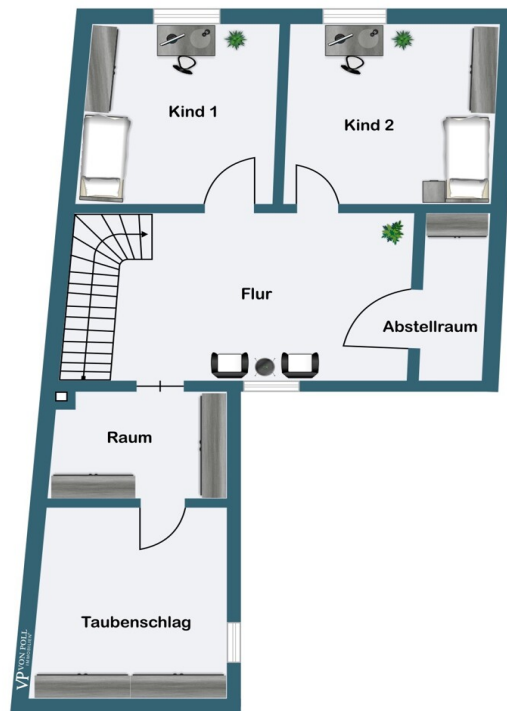
Grundrisse



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

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: 25202027 - 46395 Bocholt

Ein erster Eindruck

Diese massiv gebaute Immobilie aus dem Jahr 1928 wurde 1984, durch einen vom Bauamt genehmigten Anbau, erweitert und modernisiert.

Das Haus bietet ca. 130?m² Wohnfläche auf zwei Etagen sowie ein zusätzliches, ausgebautes Dachgeschoss mit weiteren Nutzräumen, die derzeit nicht zur Wohnfläche zählen.

Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einer Diele. Auf der linken Seite befindet sich ein großzügiges, offenes Wohn- Esszimmer mit direktem Zugang zum ersten Schlafzimmer.

Angrenzend an den Essbereich liegt die Küche, von der aus Sie in den Hauswirtschaftsraum gelangen. Über diesen Raum ist auch die Garage erreichbar. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein Gäste-WC.

Das Obergeschoss ist über zwei separate Treppenhäuser zugänglich, was eine flexible Nutzung ermöglicht.

Vom ersten Treppenhaus, das direkt an der Diele liegt, gelangen Sie über einen Flur in das zweite Wohnzimmer. Von dort aus sind ein weiteres Schlafzimmer und eine zweite Küche erreichbar.

Das zweite Treppenhaus, ausgehend vom Hauswirtschaftsraum, führt zunächst auf eine Zwischenebene mit einem Badezimmer mit Dusche und Badewanne.

Eine weitere Treppe bringt Sie in das Obergeschoss, wo sich ein zweites Badezimmer mit Dusche befindet, das direkt an Wohnzimmer und den Balkon angrenzt.

Im ausgebauten Dachgeschoss finden Sie zwei weitere Schlafzimmer, einen Abstellraum sowie einen zusätzlichen Raum, der zum ehemaligen, heute nicht mehr genutzten Taubenschlag führt.

Ebenfalls vom Flur aus erreichbar ist ein Kellerzugang in die Waschküche und dem Heizungsraum.

Das Haus ist insgesamt sanierungsbedürftig, bietet jedoch eine solide Basis für Modernisierung und Ausbau. Die Aufteilung der Räume bietet Möglichkeiten für eine Mehrgenerationennutzung oder eine attraktive Vermietung mit zwei Einheiten – was das

Objekt auch für Kapitalanleger besonders interessant macht.

Die Immobilie ist nach Absprache verfügbar.

Gerne senden wir Ihnen ein aussagekräftiges Exposé mit Bildern zu und stehen Ihnen selbstverständlich auch für einen individuellen Besichtigungstermin zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Unsere Qualifizierten-Finanzexperten helfen ihnen gerne um die seit dem 01.07.2021 neuen Förderkredite und Zuschüsse der „Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)“ zu beantragen – für einen Neubau oder für die Sanierung zum Effizienzhaus sowie einzelne energetische Maßnahmen. Die Förderung für Baubegleitung beantragen Sie direkt zusammen mit Ihrem Kredit oder Zuschuss. Wir beraten Sie gern!

Objektnummer: 25202027 - 46395 Bocholt

Ausstattung und Details

- Gäste WC
- Sanitäreinrichtungen: 2x Dusche, 1x Badewanne
- neuwertige Heizung aus dem Jahr 2022
- Balkon
- Garage
- Kunststoff-Doppelglasfenster mit Rollläden aus dem Jahr 1978 und 1997
- Fußböden: Fliesen und Laminat (EG und OG), Teppichboden (DG)
- Decken: teilweise Holzvertäfelungen

Objektnummer: 25202027 - 46395 Bocholt

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer zentrumsnahen Lage von Bocholt.

Zur Bocholter Innenstadt sind es nur ca. 5 Minuten zu Fuß, ein Bäcker und einige Lebensmittelgeschäfte sind nur ca. 500 Meter entfernt. Ärzte, Apotheken, Banken und alle weiteren Dinge des täglichen Bedarfs sind ebenfalls in wenigen Minuten erreichbar.

Drei Kindergärten und eine Grundschule, sind in nur ca. 6 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.

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.

Über die B473 ist Bocholt an die A3 angebunden und über die B67 an die A 31. Bis ins Ruhrgebiet brauchen Sie mit dem PKW nur 20 - 30 Minuten und über die A3 ist die Nordsee in etwa 2 Stunden für einen Kurzurlaub erreichbar.

Objektnummer: 25202027 - 46395 Bocholt

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 229.90 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1928.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

Objektnummer: 25202027 - 46395 Bocholt

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