

Bocholt

# Das könnte ihr Zuhause sein! Gepflegtes Ein- oder Zweifamilienhaus mit Garten in toller Lage!

Objektnummer: 25202016

Neuvorstellung



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

KAUFPREIS: 195.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 126 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 331 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25202016 - 46399 Bocholt

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

Objektnummer: 25202016 - 46399 Bocholt

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25202016   |
| Wohnfläche   | ca. 126 m² |
| Dachform     | Satteldach |
| Zimmer       | 6          |
| Schlafzimmer | 2          |
| Badezimmer   | 2          |
| Baujahr      | 1955       |
| Stellplatz   | 1 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 195.000 EUR                                                               |
| Haustyp                    | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,99 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2024                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | Sanierungsbedürftig                                                       |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 220 m²                                                                |
| Ausstattung                | Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche                               |

Objektnummer: 25202016 - 46399 Bocholt

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 369.30 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 26.06.2035     | Energie-Effizienzklasse     | H              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1955           |

Objektnummer: 25202016 - 46399 Bocholt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25202016 - 46399 Bocholt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25202016 - 46399 Bocholt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25202016 - 46399 Bocholt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25202016 - 46399 Bocholt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25202016 - 46399 Bocholt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25202016 - 46399 Bocholt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25202016 - 46399 Bocholt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25202016 - 46399 Bocholt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25202016 - 46399 Bocholt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25202016 - 46399 Bocholt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25202016 - 46399 Bocholt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25202016 - 46399 Bocholt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25202016 - 46399 Bocholt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25202016 - 46399 Bocholt

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

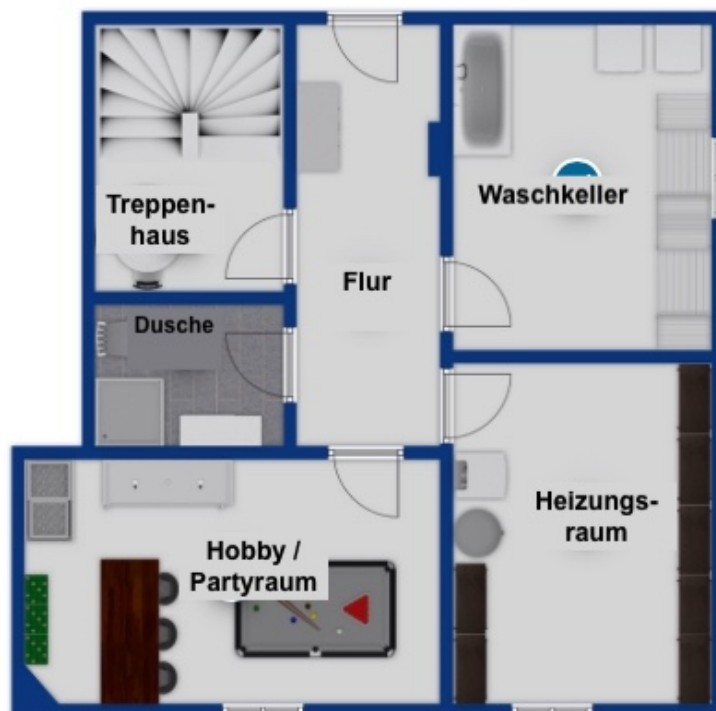
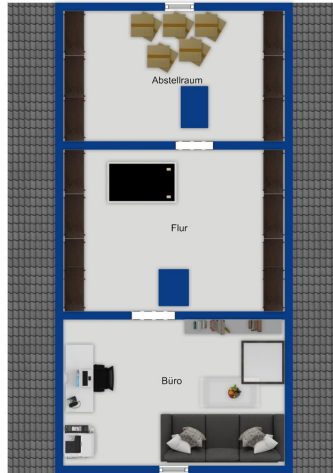
T.: 0800 - 333 33 09

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

Objektnummer: 25202016 - 46399 Bocholt

## Grundrisse





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: 25202016 - 46399 Bocholt

## Ein erster Eindruck

FAMILIENFREUNDLICH. BEZAUBERND. AUSBAUFÄHIG. Diese drei Worte beschreiben das 1955 massiv erbaute, gepflegte und freistehende Einfamilienhaus am besten.

Mit guter Planung und handwerklichem Geschick, könnte sich hier Ihr Traumhaus mit Garten verwirklichen.

Auf dem ca. 331 m<sup>2</sup> großen Grundstück ist der Garten durch die Lage und die vollständige, blickdichte Bepflanzung von der Straße aus nicht einsehbar.

Das Haus zeichnet sich besonders durch die hervorragende Aufteilung sowie die weiteren Ausbaumöglichkeiten, sowohl Innen als auch Außen aus.

Die Wohnfläche von ca. 126m<sup>2</sup> verteilt sich mit 6 Zimmern über zwei Etagen. Der Spitzboden ist nicht ausgebaut und hat Potential für weitere Nutzfläche. Das Haus ist vollunterkellert und bietet auch hier reichlich Platz.

Von der Straße betreten Sie das Erdgeschoss und befinden sich im Eingangsbereich, der Diele mit dem hellen Treppenhaus.

In der Diele befindet sich rechts das helle Wohnzimmer und angrenzend das modernisierte Badezimmer mit ebenerdiger Dusche. Geradeaus das geräumige Schlafzimmer. Als letzten Zugang aus der Diele erreichen Sie das Esszimmer, welches den Blick auf die Terrasse und den Zugang zur Küche bietet. Die kompakte Küche verfügt über eine Glastüre, die den Blick und Zugang auf die Terrasse und den sonnigen Garten ermöglicht.

Zurück in der Diele erreichen Sie über die Treppe das Dachgeschoss.

Als nächstes im Dachgeschoss, erreichen Sie aus der Diele die beiden Schlafzimmer, das Badezimmer und das Wohn- Esszimmer mit Zugang zur Küche.

Der nicht ausgebaute, jedoch teilweise gedämmte Dachstuhl ist über eine Deckenleiter in der Diele erreichbar.

Im Kellergeschoss befinden sich ein großer Raum, der als Hobby / Partyraum genutzt wird, ein Waschkeller, ein Heizungs- / Abstellraum und eine Dusche.

Die Garage verfügt über ein elektrisches Garagentor und bietet einen Zugang zum Garten.

Im sonnigen Garten befindet sich ein Gartenhaus mit einer Terrasse. Der Zugang ist sowohl aus der Küche als auch von der Straße durch abschließbare Tore möglich.

Trotz des guten und gepflegten Zustandes der Immobilie und dessen Ausstattung, wird sie auf Grund des Alters als Sanierungsbedürftig verkauft.

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. Die Immobilie ist sofort verfügbar.

Objektnummer: 25202016 - 46399 Bocholt

## Ausstattung und Details

- Terrasse
- Gartenhaus mit Terrasse in bester Sonnenlage
- teilweise Parkett- Laminat- und Teppichboden
- Holzvertäfelung
- Kunststofffenster Doppelverglast
- Rollläden
- Partyraum / Abstellraum / Waschkeller
- Garage mit elektrischem Tor und Zugang zum Garten
- Gas-Zentralheizung aus dem Jahre 1995

Objektnummer: 25202016 - 46399 Bocholt

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen, verkehrsberuhigten und zentrumsnahen Lage von Bocholt.

Zur Bocholter Innenstadt sind es nur ca. 5 Min. mit dem Fahrrad. Discounter, Lebensmittelfachgeschäfte, Ärzte und Apotheken sind ebenfalls in 5-6 Min. mit dem Fahrrad erreichbar. Eine Bäckerei befindet sich fußläufig in ca. 900 m.

Zwei Kindergärten sind in nur ca. 4 Minuten zu Fuß zu erreichen, zwei Grundschulen in knapp 6 Minuten mit dem Fahrrad. 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.

Bocholt bietet ein reges Stadtleben, verströmt jedoch gleichzeitig eine gemütliche Atmosphäre, eine Stadt zum Wohlfühlen! Das Programm in Sachen Kultur und Freizeit ist ansprechend und vielseitig, ebenso wie das gastronomische Angebot.

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.

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: 25202016 - 46399 Bocholt

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 369.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

Objektnummer: 25202016 - 46399 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](mailto:bocholt@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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