

Bocholt

Exklusive Doppelhaushälfte am Stadtrand – zukunftsicher & energieeffizient

Property ID: 26202002

Neuvorstellung

www.von-poll.com**PURCHASE PRICE: 798.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 173 m² • ROOMS: 4 • LAND AREA: 265 m²**

Property ID: 26202002 - 46397 Bocholt

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 26202002 - 46397 Bocholt

At a glance

Property ID	26202002
Living Space	ca. 173 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	4
Bedrooms	2
Bathrooms	2
Year of construction	2022/2023
Type of parking	1 x Car port, 1 x Outdoor parking space

Purchase Price	798.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2023
Condition of property	Like new
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 30 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use

Property ID: 26202002 - 46397 Bocholt

Energy Data

Energy Source	Electricity	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	21.12.2031	Final Energy Demand	18.70 kWh/m²a
Power Source	Air-to-water heat pump	Energy efficiency class	A+
		Year of construction according to energy certificate	2022

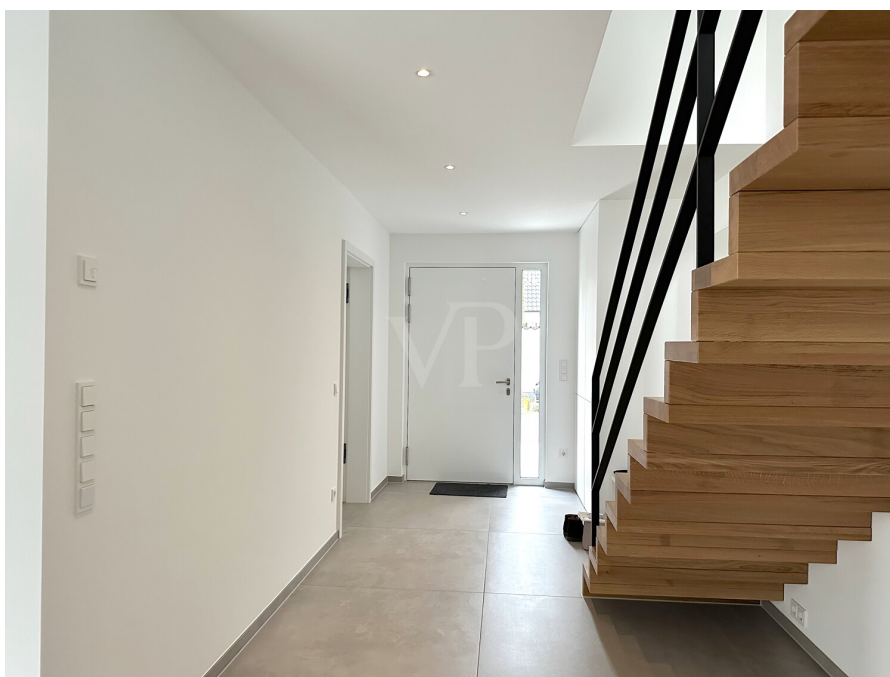
Property ID: 26202002 - 46397 Bocholt

The property



Property ID: 26202002 - 46397 Bocholt

The property



Property ID: 26202002 - 46397 Bocholt

The property



Property ID: 26202002 - 46397 Bocholt

The property



Property ID: 26202002 - 46397 Bocholt

The property



Property ID: 26202002 - 46397 Bocholt

The property



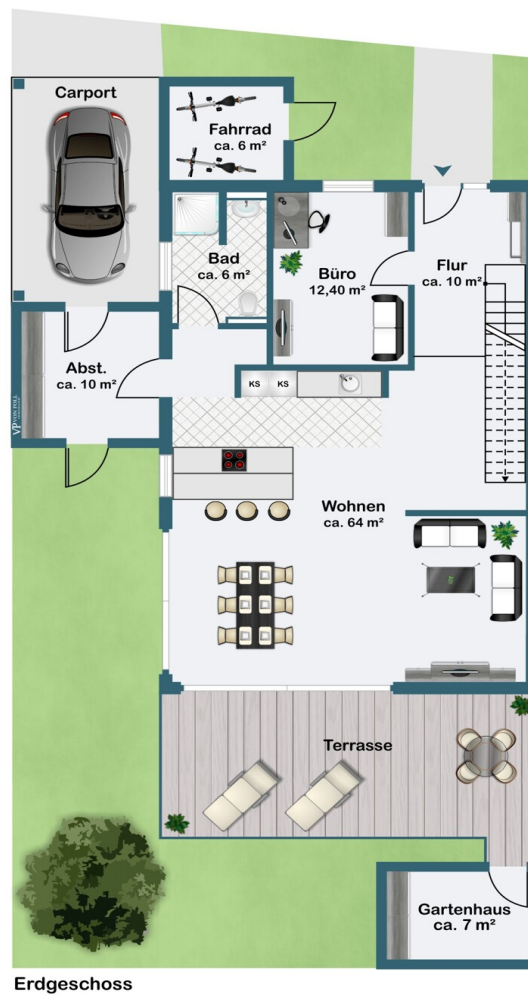
Property ID: 26202002 - 46397 Bocholt

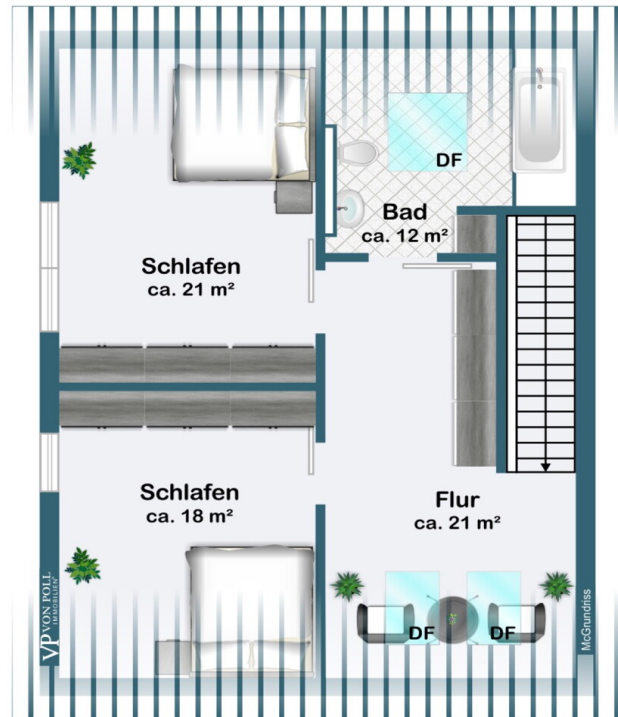
The property



Property ID: 26202002 - 46397 Bocholt

Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 26202002 - 46397 Bocholt

A first impression

Diese, erst im Jahr 2022 errichtete und energetisch auf höchstem Standard befindliche, massiv und mit Wärmeverbundsystem gebaute Doppelhaushälfte, besticht durch hochwertige Materialien und ein durchdachtes Raumkonzept mit einer traumhaften Lage am Rande des Stadtwalds.

Willkommen in diesem hochwertig gestalteten Erdgeschoss, das durch klare Linien, großzügige Räume und eine durchdachte Architektur überzeugt. Über den einladenden Flur betreten Sie das Haus und gelangen direkt in das elegante Büro, ideal für anspruchsvolles Arbeiten im privaten Umfeld.

Der Mittelpunkt des Erdgeschosses ist der beeindruckende Wohn- und Essbereich mit rund 64 m². Die offene Küche mit Kochinsel, der weitläufige Essbereich und die stilvolle Wohnzone verschmelzen zu einem exklusiven Lebensraum, der durch große Fensterflächen lichtdurchflutet ist und einen harmonischen Übergang nach draußen schafft.

Die angrenzende Terrasse erweitert den Wohnraum ins Grüne und lädt mit ihren großzügigen Sitz- und Loungeflächen zum Entspannen ein. Das separate Gartenhaus bietet zusätzlichen Komfort und praktischen Stauraum.

Ergänzt wird das Erdgeschoss durch das moderne Gästebad mit Dusche, einem angrenzenden Abstellraum, sowie einem separaten Fahrradraum und dem direkt angebundenen Carport, der Ihrem Fahrzeug einen geschützten Platz bietet.

Über die Treppe gelangen Sie in das lichtdurchflutete Obergeschoss, das sich als stilvoller Rückzugsort präsentiert. Der großzügige Flur mit ca. 21 m² öffnet den Blick auf alle Räume und bietet selbst genug Platz für eine kleine Lese- oder Lounge-Ecke – ein eleganter Auftakt zu diesem privaten Wohnbereich.

Rechter Hand befindet sich das hochwertig ausgestattete Badezimmer mit ca. 12 m², das dank Dusche und Badewanne höchsten Komfort bietet. Die klare Gestaltung und großzügige Fläche schaffen ein angenehmes Spa-Ambiente.

Links und rechts des Flurs liegen zwei hervorragend proportionierte Schlafzimmer: eines mit ca. 21 m², das andere mit ca. 18 m². Beide Räume überzeugen durch ihre Ruhe und Helligkeit sowie durch eine optimale Platzierung für große Betten und maßgefertigte

Schränklösungen. Sie bieten damit ideale Voraussetzungen für ein luxuriöses Elternschlafzimmer und einen ebenso komfortablen Kinder- oder Gästebereich.

Property ID: 26202002 - 46397 Bocholt

Details of amenities

- hochwertige Materialien und Sanitäreinrichtungen, teils von Villeroy und Boch sowie Keuco
- große, moderne Fliesen aus Feinsteinzeug im gesamten Haus sowie im Einfahrts- und Gartenbereich.
- Luft-/Wasserwärmepumpe mit Fußbodenheizung, Kühlung und Wärmerückgewinnung
- elektrische Raffstores an allen Fenstern in Farbton 7016/Anthrazit
- smart-home-Vorbereitung vorhanden
- viele bodentiefe Fenster mit 3-fach-Verglasung
- maßgefertigte Einbauschränke und dazu passende Hängeschränke
- Anschlussmöglichkeiten für Klimageräte in beiden Schlafräumen im OG vorhanden
- Wohnraumlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Carport mit direktem Zugang zum Haus sowie Wallbox-Anschluss
- pflegeleichter Außenbereich
- Anschluß für PV-Anlage und Glasfaser vorhanden, noch nicht final angeschlossen.

Property ID: 26202002 - 46397 Bocholt

All about the location

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen, gepflegten Wohnlage von Bocholt, die sich durch ein angenehmes, niveauvolles Umfeld und eine hohe Wohnqualität auszeichnet. Die Nachbarschaft ist geprägt von moderner Wohnbebauung, wenig Verkehr und viel Grün – ideal für Paare, die Wert auf Ruhe, Privatsphäre und ein entspanntes Wohnumfeld legen.

Gleichzeitig überzeugt die Lage durch ihre sehr gute Anbindung: Das Bocholter Stadtzentrum mit seinen vielfältigen Einkaufs-, Gastronomie- und Kulturangeboten ist in wenigen Minuten erreichbar. Auch Banken, Schulen, Verwaltungseinrichtungen und medizinische Versorgung befinden sich in komfortabler Distanz, was den Standort besonders attraktiv für Berufstätige wie Lehrkräfte oder Angestellte im Finanzwesen macht.

Naherholungsflächen, Spazier- und Radwege sowie Grünanlagen in der Umgebung laden zu sportlichen Aktivitäten und erholsamen Auszeiten nach dem Arbeitstag ein. Die verkehrstechnische Anbindung ist ausgezeichnet – sowohl innerhalb Bocholt als auch in Richtung umliegender Städte und Niederlande.

Property ID: 26202002 - 46397 Bocholt

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.12.2031.

Endenergiebedarf beträgt 18.70 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

Property ID: 26202002 - 46397 Bocholt

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sascha Mermann

Westend 27, 46399 Bocholt

Tel.: +49 2871 - 99 58 98 0

E-Mail: bocholt@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com