

Bocholt

# Renovation or refurbishment? The choice is yours.

Property ID: 25202027

VERKAUFT



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

PURCHASE PRICE: 0 EUR • LIVING SPACE: ca. 130 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 136 m<sup>2</sup>

Property ID: 25202027 - 46395 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: 25202027 - 46395 Bocholt

## At a glance

|                      |             |                               |                                                                           |
|----------------------|-------------|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Property ID          | 25202027    | Purchase Price                | On request                                                                |
| Living Space         | ca. 130 m²  | Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,99 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Roof Type            | Gabled roof | Modernisation / Refurbishment | 2022                                                                      |
| Rooms                | 6           | Condition of property         | In need of renovation                                                     |
| Bedrooms             | 4           | Construction method           | Solid                                                                     |
| Bathrooms            | 2           | Equipment                     | Terrace, Guest WC, Built-in kitchen, Balcony                              |
| Year of construction | 1928        |                               |                                                                           |
| Type of parking      | 1 x Garage  |                               |                                                                           |

Property ID: 25202027 - 46395 Bocholt

## Energy Data

|                                |                 |                                                      |                           |
|--------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Energy Source                  | Gas             | Final Energy Demand                                  | 229.90 kWh/m²a            |
| Energy certificate valid until | 21.10.2035      | Energy efficiency class                              | G                         |
| Power Source                   | Gas             | Year of construction according to energy certificate | 1928                      |

Property ID: 25202027 - 46395 Bocholt

## The property



Property ID: 25202027 - 46395 Bocholt

## The property



Property ID: 25202027 - 46395 Bocholt

## The property



Property ID: 25202027 - 46395 Bocholt

## The property



Property ID: 25202027 - 46395 Bocholt

## The property



Property ID: 25202027 - 46395 Bocholt

## The property



Property ID: 25202027 - 46395 Bocholt

## The property



Property ID: 25202027 - 46395 Bocholt

## The property



Property ID: 25202027 - 46395 Bocholt

## The property



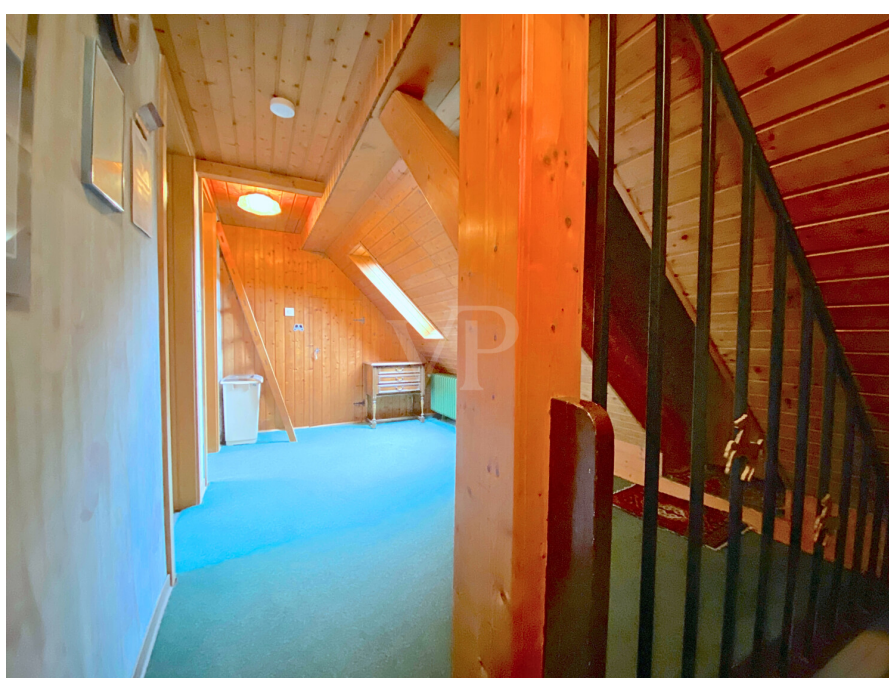
Property ID: 25202027 - 46395 Bocholt

## The property



Property ID: 25202027 - 46395 Bocholt

## The property



Property ID: 25202027 - 46395 Bocholt

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

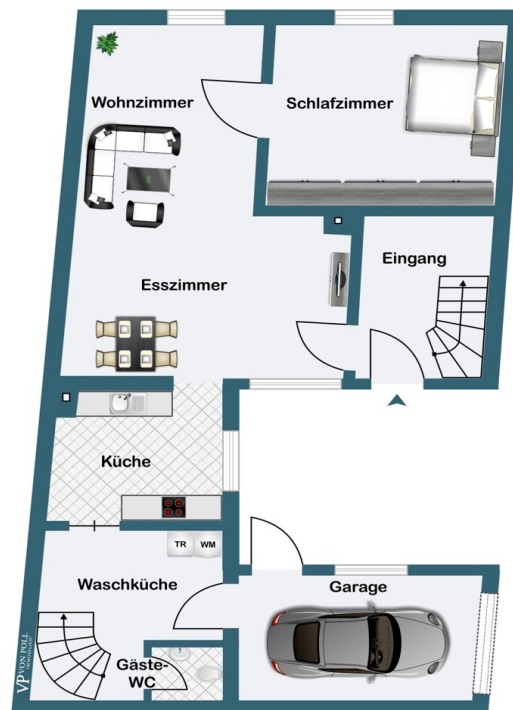
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

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

Property ID: 25202027 - 46395 Bocholt

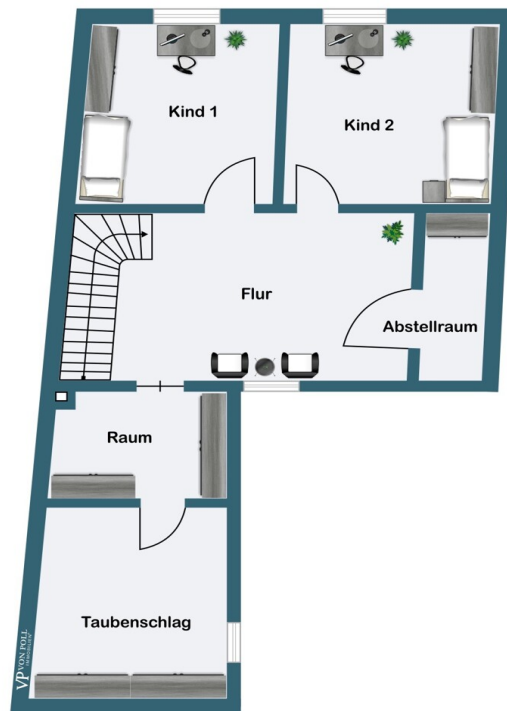
## Floor plans



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

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: 25202027 - 46395 Bocholt

## A first impression

This solidly built property, originally constructed in 1928, was extended and modernized in 1984 with an addition approved by the building authorities. The house offers approximately 130 m<sup>2</sup> of living space on two floors, as well as an additional, converted attic with further utility rooms, which are not currently included in the living area calculation. The ground floor welcomes you with an entrance hall. To the left is a spacious, open-plan living and dining room with direct access to the first bedroom. Adjacent to the dining area is the kitchen, from which you can access the utility room. The garage is also accessible from this room. A guest WC completes the ground floor. The upper floor is accessible via two separate staircases, allowing for flexible use. From the first staircase, located directly off the entrance hall, a hallway leads to the second living room. From there, another bedroom and a second kitchen are accessible. The second staircase, starting from the utility room, leads to a mezzanine level with a bathroom featuring a shower and bathtub. Another staircase leads to the upper floor, where you'll find a second bathroom with a shower, directly adjacent to the living room and balcony. The converted attic offers two further bedrooms, a storage room, and an additional room leading to the former, now disused, dovecote. Also accessible from the hallway is a cellar entrance to the laundry room and boiler room. While the house requires renovation, it provides a solid foundation for modernization and expansion. The layout offers potential for multi-generational living or attractive rental properties with two units – making this property particularly appealing to investors. The property is available by arrangement. We would be happy to send you a detailed brochure with photos and are, of course, available to arrange a personal viewing appointment. We look forward to your inquiry. Our qualified financial experts will gladly assist you in applying for the new subsidized loans and grants from the "Federal Funding for Efficient Buildings (BEG)" program, which has been available since July 1, 2021 – for new construction, renovations to meet energy-efficient building standards, and individual energy-saving measures. You can apply for funding for construction supervision directly together with your loan or grant application. We are happy to advise you!

Property ID: 25202027 - 46395 Bocholt

## Details of amenities

- 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

Property ID: 25202027 - 46395 Bocholt

## All about the location

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.

Property ID: 25202027 - 46395 Bocholt

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 229.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1928.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

Property ID: 25202027 - 46395 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](mailto:bocholt@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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