

Bocholt / Biemenhorst - Biemenhorst

Das Beste aus zwei Welten – Haus-im-Haus mit eigenem Garten

Property ID: 26202048

Neuvorstellung



PURCHASE PRICE: 415.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 135 m² • ROOMS: 4

Property ID: 26202048 - 46395 Bocholt / Biemenhorst - Biemenhorst

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

Property ID: 26202048 - 46395 Bocholt / Biemenhorst - Biemenhorst

At a glance

Property ID	26202048
Living Space	ca. 135 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1996
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	415.000 EUR
House	Town house
Commission	Käuferprovision beträgt 3,99 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2021
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

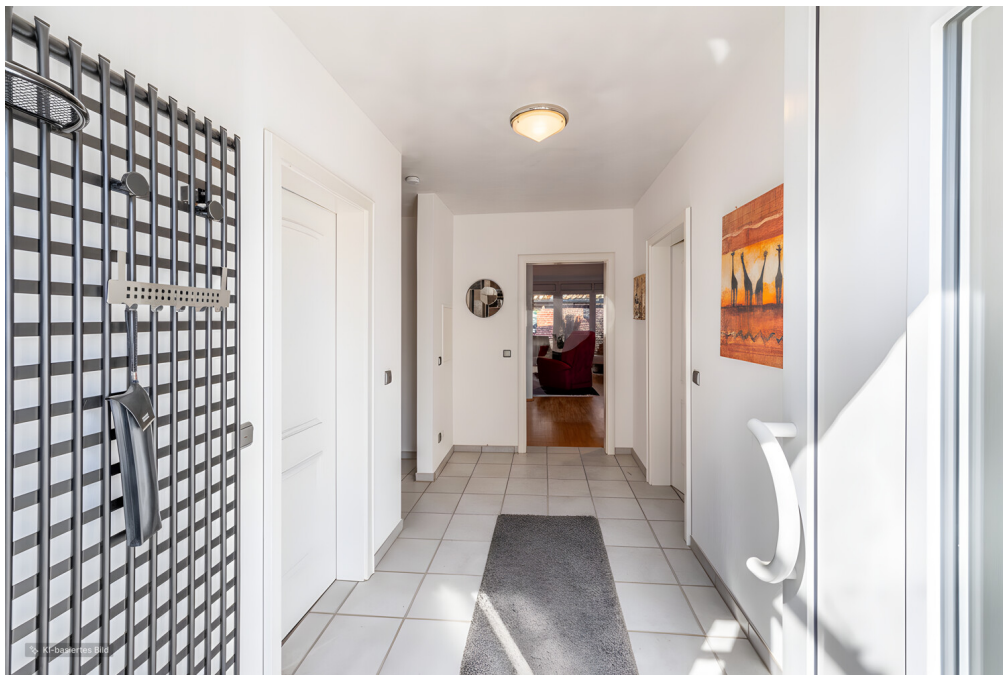
Property ID: 26202048 - 46395 Bocholt / Biemenhorst - Biemenhorst

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Power Source	Gas
Energy information	At the time of preparing the document, no energy certificate was available.

Property ID: 26202048 - 46395 Bocholt / Biemenhorst - Biemenhorst

The property



Property ID: 26202048 - 46395 Bocholt / Biemenhorst - Biemenhorst

The property



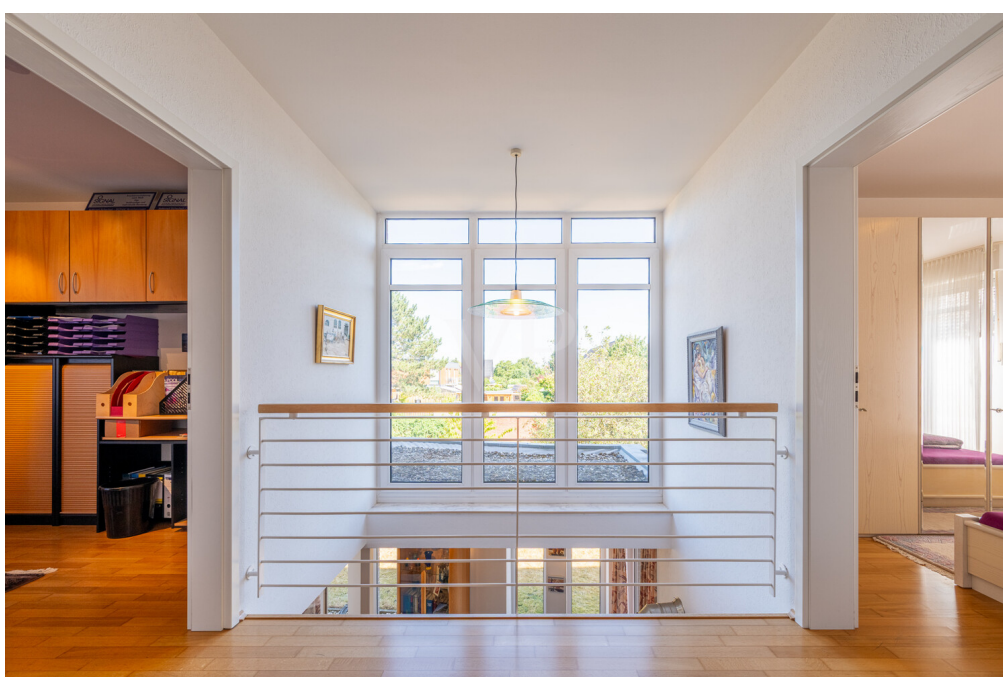
Property ID: 26202048 - 46395 Bocholt / Biemenhorst - Biemenhorst

The property



Property ID: 26202048 - 46395 Bocholt / Biemenhorst - Biemenhorst

The property



Property ID: 26202048 - 46395 Bocholt / Biemenhorst - Biemenhorst

The property



Property ID: 26202048 - 46395 Bocholt / Biemenhorst - Biemenhorst

The property



Property ID: 26202048 - 46395 Bocholt / Biemenhorst - Biemenhorst

The property



Property ID: 26202048 - 46395 Bocholt / Biemenhorst - Biemenhorst

The property



Property ID: 26202048 - 46395 Bocholt / Biemenhorst - Biemenhorst

The property

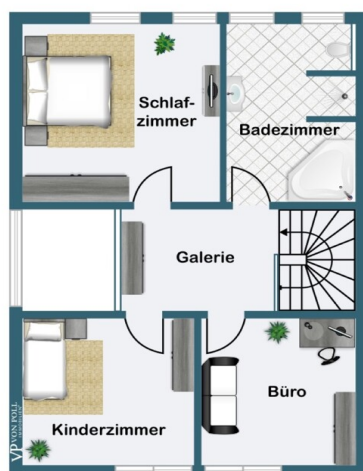


Property ID: 26202048 - 46395 Bocholt / Biemenhorst - Biemenhorst

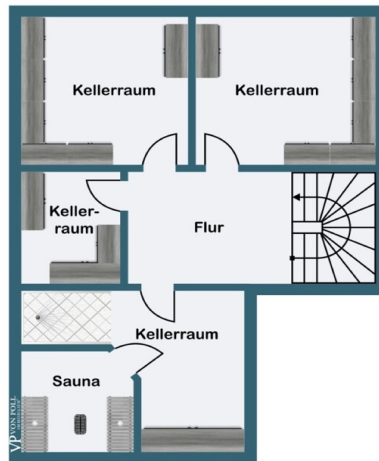
Floor plans



Erdgeschoss



Obergeschoss



Kellergeschoss

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: 26202048 - 46395 Bocholt / Biemenhorst - Biemenhorst

A first impression

Manche Immobilien sind mehr als eine klassische Eigentumswohnung. Diese moderne Haus-im-Haus-Lösung verbindet die Unabhängigkeit eines Hauses mit den Vorteilen einer Eigentumswohnung. Ein eigener Hauseingang, zwei Wohnebenen, ein sonniger Garten zur alleinigen Nutzung und eine Garage (Garage 1) schaffen ein Wohngefühl, das man sonst nur von einem Haus kennt.

Das im Jahr 1996 in massiver Bauweise errichtete Mehrfamilienhaus umfasst zwölf Wohneinheiten. Die angebotene Wohneinheit bietet ca. 135 m² Wohnfläche und überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung sowie zusätzlichen Nutzflächen im Kellergeschoss. Das Gesamtgrundstück umfasst ca. 1.236 m² und ist nach Miteigentumsanteilen aufgeteilt. Der zur Wohnung gehörende Anteil beträgt 1.538/10.000.

Das Herzstück der Immobilie ist der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit Galerie. Große Fensterflächen sorgen für ein helles, freundliches Ambiente und schaffen eine harmonische Verbindung zwischen Wohnraum und Garten. Die überdachte Terrasse und eine weitere Terrasse mit Markise laden dazu ein, den Feierabend im Grünen zu genießen oder Zeit mit Familie und Freunden zu verbringen. Die Küche mit Einbauküche, ein Gäste-WC sowie Diele und Flur vervollständigen das Erdgeschoss.

Im Obergeschoss erwarten Sie ein großzügiges Schlafzimmer, zwei weitere flexibel nutzbare Zimmer, ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche sowie ein Balkon, stehen ebenfalls zur Verfügung. Die offene Galerie verleiht der Wohnung ein besonderes Raumgefühl und unterstreicht den individuellen Charakter dieser Immobilie.

Auch die Ausstattung lässt kaum Wünsche offen.

Die Beheizung erfolgt über eine moderne Gaszentralheizung aus dem Jahr 2021. Im gesamten Erdgeschoss sowie im Badezimmer sorgt eine Fußbodenheizung für angenehmen Wohnkomfort. Hochwertige Parkettböden, Kunststofffenster mit Doppelverglasung und teilweise elektrisch betriebenen Rollläden, Eichen-Echtholzstufen sowie Innentüren im klassischen Landhausstil verleihen den Räumen eine zeitlose und wohnliche Atmosphäre. Ein Holz-Kaminofen im Wohnbereich bietet zusätzlich das Potenzial für gemütliche Stunden.

Abgerundet wird das Angebot durch mehrere Kellerräume, einen Wellnessbereich mit Sauna und Dusche sowie eine Garage (Garage 1).

Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit ca. 253 €, die Heizkosten belaufen sich auf rund 70 € pro Monat. Die Verbrauchszähler der Wohneinheiten sind getrennt erfasst.

**Konnten wir Ihr Interesse wecken? Dann freuen wir uns darauf, Ihnen diese besondere Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung vorstellen zu dürfen.
Gerne senden wir Ihnen das vollständige Exposé zu und beantworten im Vorfeld alle offenen Fragen.**

Property ID: 26202048 - 46395 Bocholt / Biemenhorst - Biemenhorst

Details of amenities

Mieteigentumanteil: 1.538/10.000

Hausgeld: 253€

Heizkosten (derzeit): ca. 70€

- Zwei Etagen und zusätzliche Kellerräumlichkeiten
- Einbauküche
- Gäste-WC
- Bad mit Badewanne und Dusche
- Sauna im Keller mit zusätzlicher Dusche
- Gaszentralheizung (BJ 2021)
- Fußbodenheizung (EG, Badezimmer OG)
- Holz-Kaminofen
- Böden: Parkett (Wohnraum und Obergeschoss), Fliesen (Küche, Badezimmer, Gäste-WC und Flure), Eichen-Echtholzstufen
- Innentüren im Landhausstil im Erdgeschoss
- Fenster (Kunststoff-Doppelverglasung) teilweise mit elektrisch betriebenen Rollläden
- Balkon
- Terrasse mit Markise
- Terrasse mit Überdachung
- Sonnenterrasse
- Garage 1 (Garage 2 gehört nicht zur Immobilie)

Property ID: 26202048 - 46395 Bocholt / Biemenhorst - Biemenhorst

All about the location

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und beliebten Wohnlage im Bocholter Ortsteil Biemenhorst. Die Umgebung ist überwiegend durch gepflegte Ein- und Zweifamilienhäuser sowie moderne Wohnbebauung geprägt und bietet eine familienfreundliche sowie angenehme Wohnatmosphäre.

Das Bocholter Stadtzentrum mit seinen vielfältigen Einkaufs-, Gastronomie- und Dienstleistungsangeboten liegt etwa 4km entfernt und ist sowohl mit dem Pkw als auch mit dem Fahrrad bequem erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich im Umkreis von rund 1 bis 2 km. Die ärztliche Versorgung nebst Apotheke ist ebenfalls in einer Entfernung von ca. 1 bis 2 km gewährleistet. Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen sind ebenfalls in kurzer Entfernung vorhanden.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut. Über die umliegenden Hauptverkehrsstraßen sind das Stadtzentrum, die Bundesstraße B67 sowie die Nachbarstädte des Westmünsterlandes schnell erreichbar. Die niederländische Grenze liegt nur wenige Kilometer entfernt und erweitert die regionalen Möglichkeiten zusätzlich.

Zahlreiche Grünflächen, Rad- und Spazierwege sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen in der näheren Umgebung sorgen für einen hohen Erholungswert.

Property ID: 26202048 - 46395 Bocholt / Biemenhorst - Biemenhorst

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