

Bocholt / Biemenhorst - Biemenhorst

# Warum zwischen Haus und Wohnung entscheiden? Haus-im-Haus mit großem Garten

Property ID: 26202049

Neuvorstellung



PURCHASE PRICE: 415.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 135 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4

**Property ID: 26202049 - 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: 26202049 - 46395 Bocholt / Biemenhorst - Biemenhorst**

## At a glance

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Property ID          | 26202049    |
| 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                                                                         |
| Type                          | Maisonette                                                                          |
| 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: 26202049 - 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: 26202049 - 46395 Bocholt / Biemenhorst - Biemenhorst

## The property



Property ID: 26202049 - 46395 Bocholt / Biemenhorst - Biemenhorst

## The property





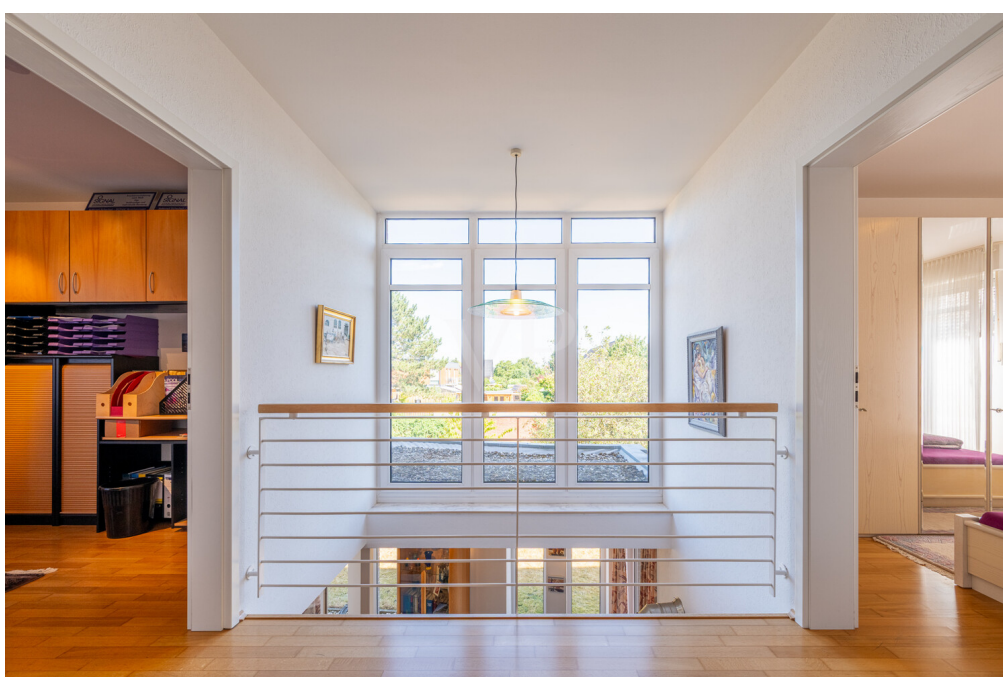
Property ID: 26202049 - 46395 Bocholt / Biemenhorst - Biemenhorst

## The property



Property ID: 26202049 - 46395 Bocholt / Biemenhorst - Biemenhorst

## The property





Property ID: 26202049 - 46395 Bocholt / Biemenhorst - Biemenhorst

## The property



Property ID: 26202049 - 46395 Bocholt / Biemenhorst - Biemenhorst

## The property





Property ID: 26202049 - 46395 Bocholt / Biemenhorst - Biemenhorst

## The property





Property ID: 26202049 - 46395 Bocholt / Biemenhorst - Biemenhorst

## The property



**Property ID: 26202049 - 46395 Bocholt / Biemenhorst - Biemenhorst**

## The property



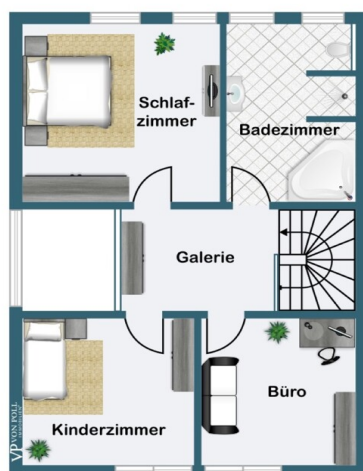
Property ID: 26202049 - 46395 Bocholt / Biemenhorst - Biemenhorst

## Floor plans

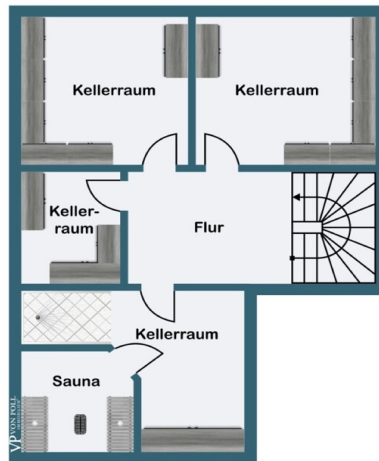


Erdgeschoss





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: 26202049 - 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche und überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung sowie zusätzlichen Nutzflächen im Kellergeschoss. Das Gesamtgrundstück umfasst ca. 1.236 m<sup>2</sup> 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: 26202049 - 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 zu der Immobilie)

**Property ID: 26202049 - 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: 26202049 - 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](mailto:bocholt@von-poll.com)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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