

Bocholt

## Exklusive Doppelhaushälfte am Stadtrand – zukunftssicher & energieeffizient

*Número de propiedad: 26202002*

Neuvorstellung



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

PRECIO DE COMPRA: 798.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 173 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 265 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 26202002 - 46397 Bocholt

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 26202002 - 46397 Bocholt

## De un vistazo

Número de propiedad	26202002
Superficie habitable	ca. 173 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	4
Dormitorios	2
Baños	2
Año de construcción	2022/2023
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches, 1 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	798.000 EUR
Casa	Casas bifamiliares
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2023
Estado de la propiedad	como nuevo
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 30 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido

Número de propiedad: 26202002 - 46397 Bocholt

## Datos energéticos

Fuente de energía	Electricidad	Certificado energético	Certificado energético
Certificado energético válido hasta	21.12.2031	Demanda de energía final	18.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Clase de eficiencia energética	A+
		Año de construcción según el certificado energético	2022

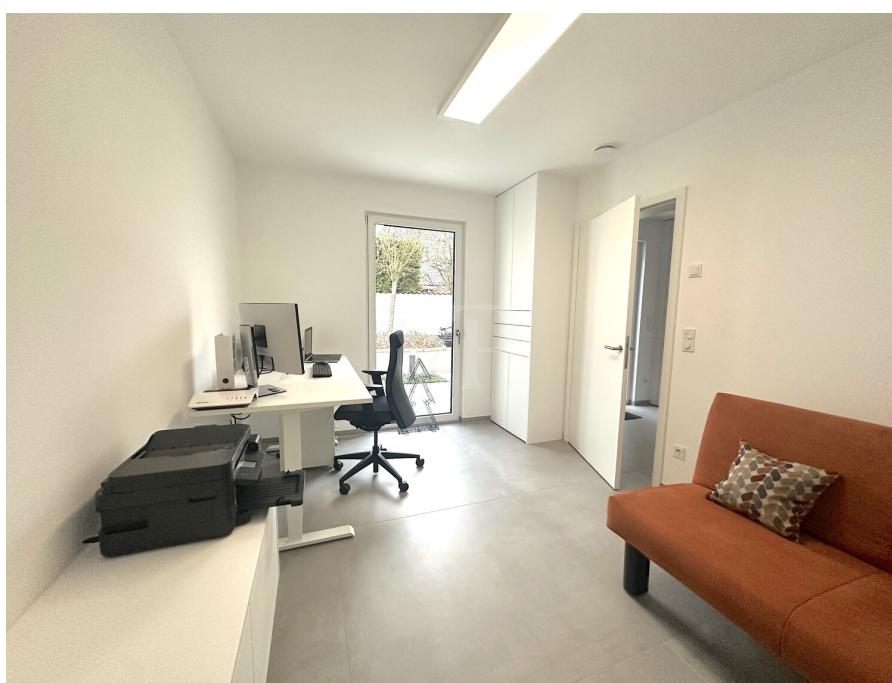
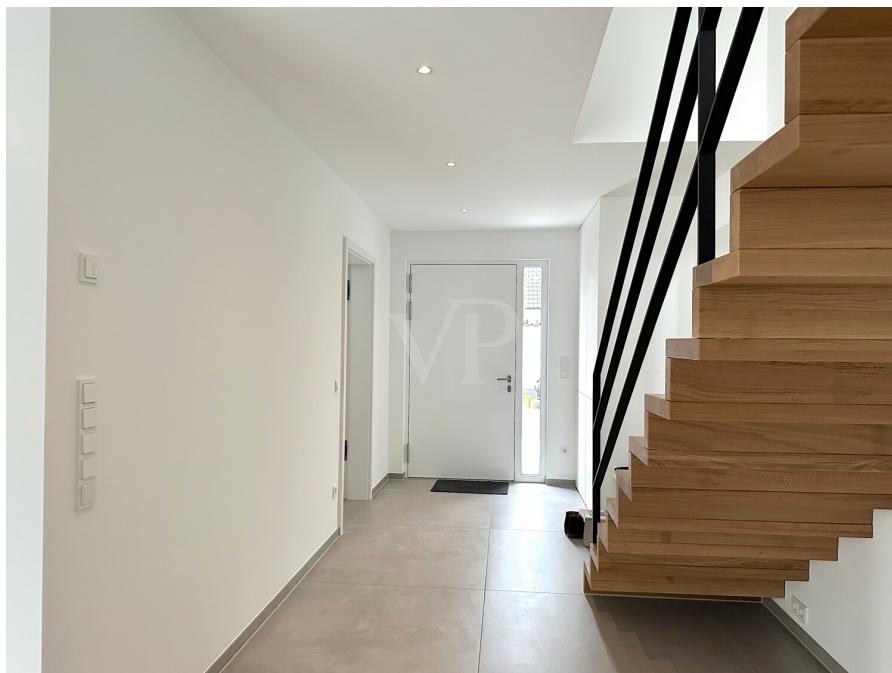
Número de propiedad: 26202002 - 46397 Bocholt

## La propiedad



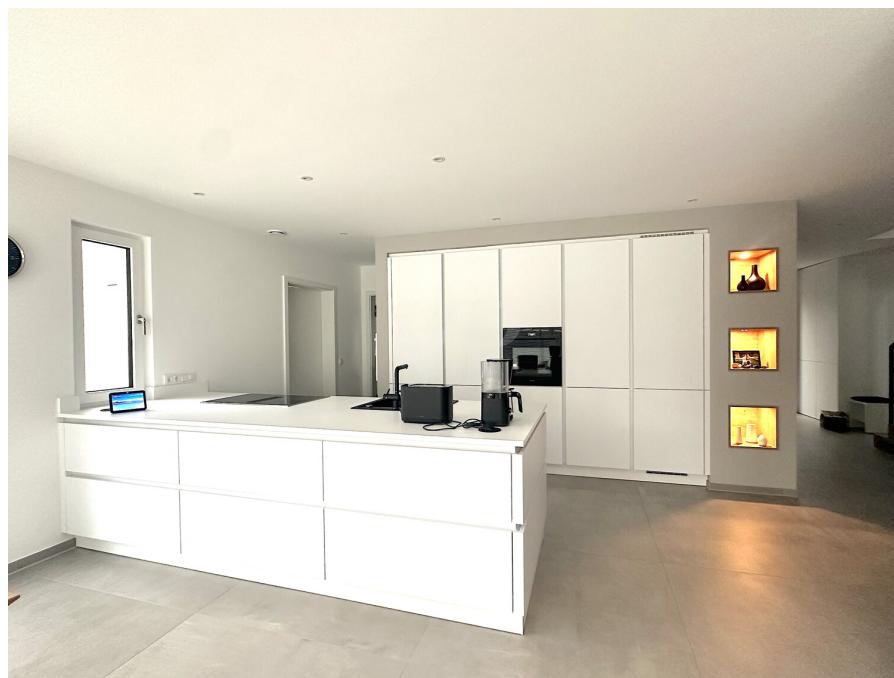
Número de propiedad: 26202002 - 46397 Bocholt

## La propiedad



Número de propiedad: 26202002 - 46397 Bocholt

## La propiedad



Número de propiedad: 26202002 - 46397 Bocholt

## La propiedad



Número de propiedad: 26202002 - 46397 Bocholt

## La propiedad



Número de propiedad: 26202002 - 46397 Bocholt

## La propiedad



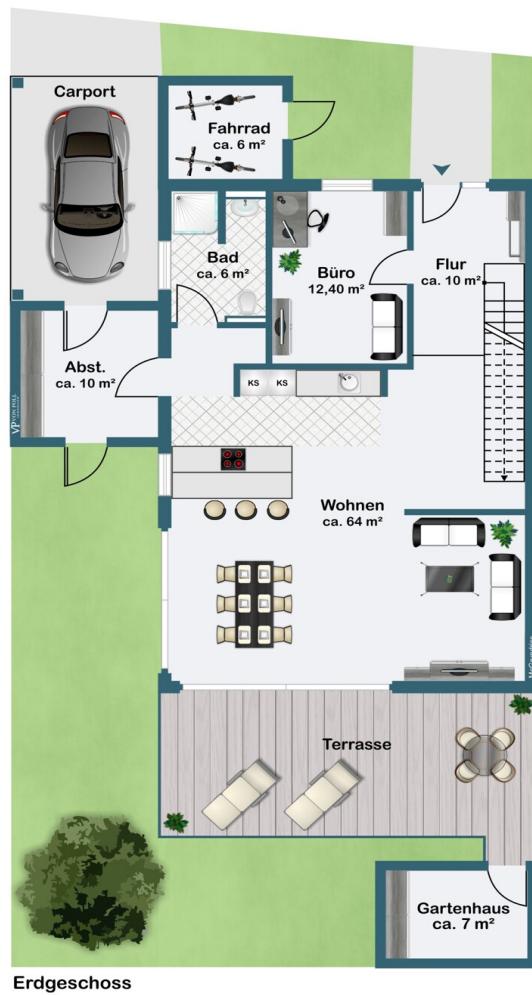
Número de propiedad: 26202002 - 46397 Bocholt

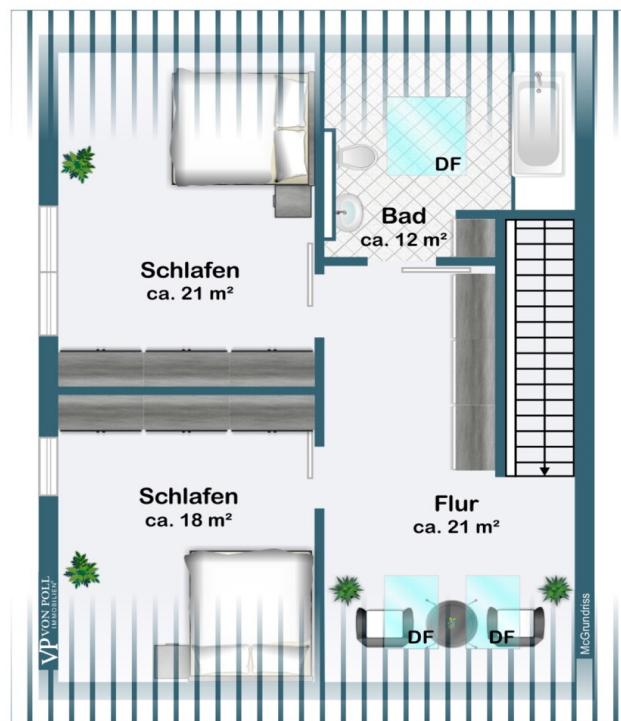
## La propiedad



Número de propiedad: 26202002 - 46397 Bocholt

## Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 26202002 - 46397 Bocholt

## Una primera impresión

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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, das andere mit ca. 18 m<sup>2</sup>. Beide Räume überzeugen durch ihre Ruhe und Helligkeit sowie durch eine optimale Platzierung für große Betten und maßgefertigte



VON POLL  
REAL ESTATE

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

Número de propiedad: 26202002 - 46397 Bocholt

## Detalles de los servicios

- 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.

Número de propiedad: 26202002 - 46397 Bocholt

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 26202002 - 46397 Bocholt

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.12.2031.

Endenergiebedarf beträgt 18.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número de propiedad: 26202002 - 46397 Bocholt

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Sascha Mermann

---

Westend 27, 46399 Bocholt  
Tel.: +49 2871 - 99 58 98 0  
E-Mail: [bocholt@von-poll.com](mailto:bocholt@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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