

Bocholt

## Rénovation ou réaménagement ? À vous de choisir.

CODE DU BIEN: 25202027

VERKAUFT

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)PRIX D'ACHAT: 0 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 130 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 136 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25202027 - 46395 Bocholt

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25202027 - 46395 Bocholt

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25202027
Surface habitable	ca. 130 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1928
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	Sur demande
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,99 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2022
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25202027 - 46395 Bocholt

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	21.10.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	229.90 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	1928



CODE DU BIEN: 25202027 - 46395 Bocholt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25202027 - 46395 Bocholt

## La propriété





CODE DU BIEN: 25202027 - 46395 Bocholt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25202027 - 46395 Bocholt

## La propriété





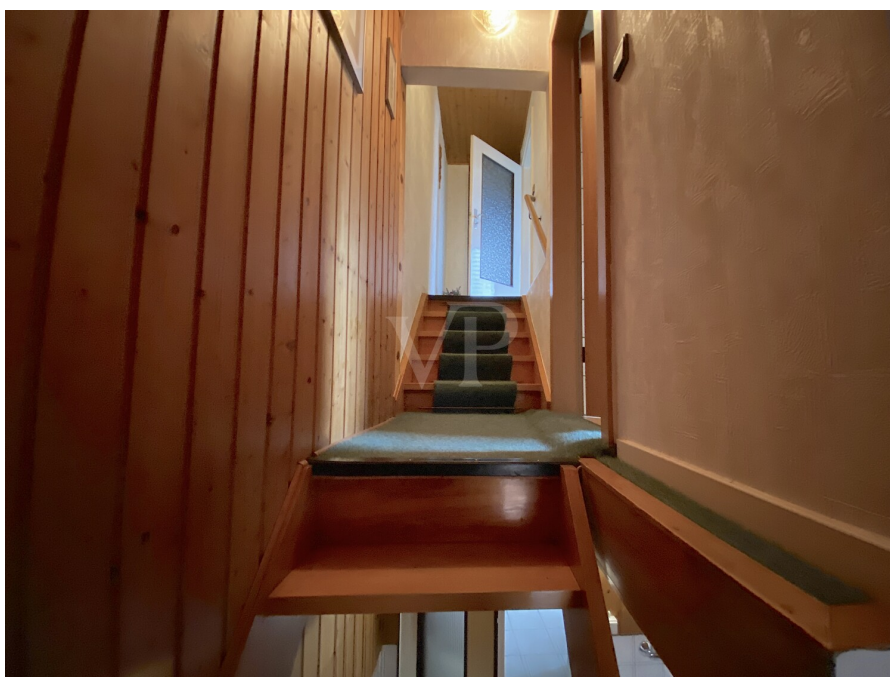
CODE DU BIEN: 25202027 - 46395 Bocholt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25202027 - 46395 Bocholt

## La propriété





CODE DU BIEN: 25202027 - 46395 Bocholt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25202027 - 46395 Bocholt

## La propriété





CODE DU BIEN: 25202027 - 46395 Bocholt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25202027 - 46395 Bocholt

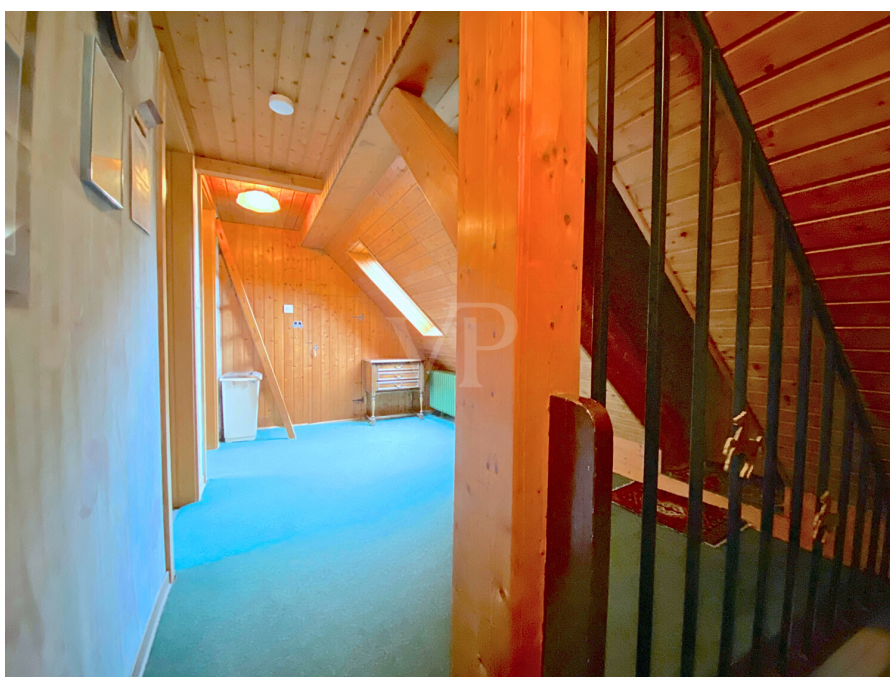
## La propriété





CODE DU BIEN: 25202027 - 46395 Bocholt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25202027 - 46395 Bocholt

## La propriété

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)

CODE DU BIEN: 25202027 - 46395 Bocholt

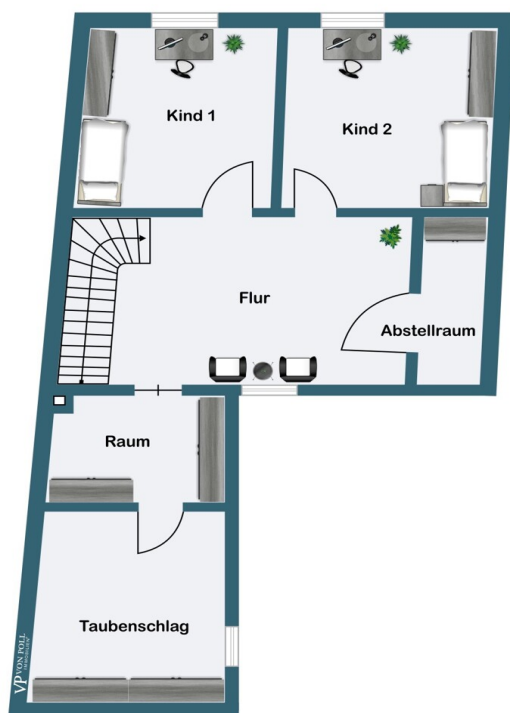
## Plans d'étage



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25202027 - 46395 Bocholt**

## Une première impression

Cette maison de construction solide, bâtie initialement en 1928, a été agrandie et modernisée en 1984 par une extension approuvée par les services d'urbanisme. Elle offre environ 130 m<sup>2</sup> de surface habitable répartis sur deux niveaux, ainsi qu'un grenier aménagé comprenant des pièces de service supplémentaires, non incluses dans le calcul de la surface habitable. Le rez-de-chaussée s'ouvre sur un hall d'entrée. À gauche se trouve un vaste séjour/salle à manger décroisé avec accès direct à la première chambre. Attenant à la salle à manger se trouve la cuisine, d'où l'on accède à la buanderie. Le garage est également accessible depuis cette pièce. Un WC complète le rez-de-chaussée. L'étage est accessible par deux escaliers distincts, offrant une grande flexibilité d'aménagement. Le premier escalier, situé directement depuis le hall d'entrée, mène à un couloir donnant sur le second séjour. De là, on accède à une autre chambre et à une seconde cuisine. Le second escalier, partant de la buanderie, mène à une mezzanine avec une salle de bains équipée d'une douche et d'une baignoire. Un autre escalier mène à l'étage, où se trouve une deuxième salle de bain avec douche, attenante au salon et au balcon. Les combles aménagés offrent deux chambres supplémentaires, un débarras et une pièce donnant accès à l'ancien pigeonnier, désormais désaffecté. Le couloir donne également accès à la buanderie et à la chaufferie, situées à la cave. Bien que la maison nécessite des travaux de rénovation, elle offre un excellent potentiel de modernisation et d'agrandissement. Son agencement permet d'envisager un logement multigénérationnel ou la création de deux logements locatifs attractifs, ce qui la rend particulièrement intéressante pour les investisseurs. La propriété est disponible sur rendez-vous. Nous serons ravis de vous envoyer une brochure détaillée avec photos et sommes bien entendu disponibles pour organiser une visite. Nous attendons votre demande avec intérêt. Nos experts financiers qualifiés vous accompagneront dans vos démarches pour obtenir les nouveaux prêts et subventions du programme « Financement fédéral pour les bâtiments performants (BEG) », en vigueur depuis le 1er juillet 2021, destinés aux constructions neuves, aux rénovations visant à atteindre les normes d'efficacité énergétique et aux mesures individuelles d'économie d'énergie. Vous pouvez solliciter un financement pour la supervision des travaux directement en même temps que votre demande de prêt ou de subvention. Nous serons ravis de vous conseiller !



CODE DU BIEN: 25202027 - 46395 Bocholt

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 25202027 - 46395 Bocholt**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25202027 - 46395 Bocholt

## Plus d'informations

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.

**CODE DU BIEN: 25202027 - 46395 Bocholt**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Sascha Mermann

---

Westend 27, 46399 Bocholt  
**Tel.:** +49 2871 - 99 58 98 0  
**E-Mail:** bocholt@von-poll.com

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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