

**Bocholt**

# Stilvoll wohnen oder clever investieren – moderne Eigentumswohnung mit großem Balkon & Stellplatz

**CODE DU BIEN: 26202032**



**PRIX D'ACHAT: 169.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 70 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2.5**

**CODE DU BIEN: 26202032 - 46397 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: 26202032 - 46397 Bocholt**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26202032	Prix d'achat	169.000 EUR
Surface habitable	ca. 70 m <sup>2</sup>	Type	Etage
Etage	1	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	2.5	Modernisation / Rénovation	2005
Chambres à coucher	1	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	1	Technique de construction	massif
Année de construction	1969	Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon
Place de stationnement	1 x surface libre		

**CODE DU BIEN: 26202032 - 46397 Bocholt**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	93.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	16.02.2035	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2001

CODE DU BIEN: 26202032 - 46397 Bocholt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26202032 - 46397 Bocholt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26202032 - 46397 Bocholt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26202032 - 46397 Bocholt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26202032 - 46397 Bocholt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26202032 - 46397 Bocholt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26202032 - 46397 Bocholt

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



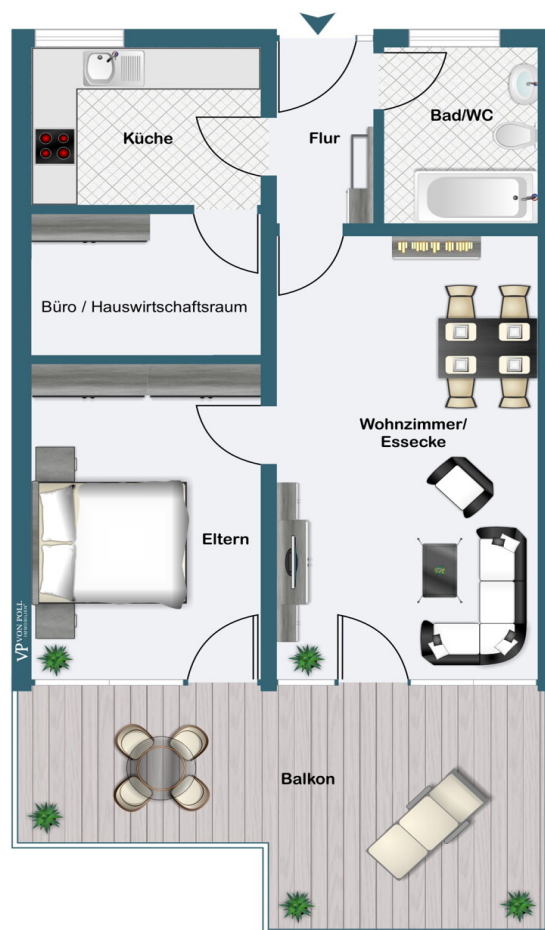
Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

CODE DU BIEN: 26202032 - 46397 Bocholt

## Plans d'étage



1. Obergeschoss

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: 26202032 - 46397 Bocholt**

## Une première impression

Diese gepflegte 2,5-Zimmer-Wohnung aus dem Jahr 1969 überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 70 m<sup>2</sup> und bietet ein ideales Zuhause für Singles, Paare oder kleine Haushalte. Auch für Kapitalanleger stellt sie aufgrund der stabilen Vermietung eine interessante Gelegenheit dar.

Die Wohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus in naturnaher Lage und verfügt über eine durchdachte Raumaufteilung. Das großzügige Schlafzimmer bietet einen ruhigen Rückzugsort, während zwei weitere Zimmer flexibel als Wohn- / Esszimmer und Büro/Hauswirtschaftsraum genutzt werden können. Zudem verfügt die Immobilie über ein Tageslichtbad mit Badewanne und einen großzügigen Balkon mit Südausrichtung, welcher zum Verweilen einlädt. Die praktische Außensteckdose ermöglicht die Errichtung einer eigenen Wohlfühloase mit Blick auf den Stadtwaldrand.

Das Badezimmer wurde im Jahr 2005 umfassend modernisiert und präsentiert sich in einem zeitgemäßen Zustand. Im Zuge dieser Modernisierung wurde auch eine praktische Einbauküche integriert, die funktional ausgestattet ist und sich harmonisch in das Gesamtbild einfügt. Auch die Bodenbeläge im Wohn- / Essbereich, Flur und Schlafzimmer wurden in diesem Zuge durch Parkett ersetzt. Die Fliesen in der Küche sowie der Laminatboden im Büro/Hauswirtschaftsraum sind ebenfalls erneuert worden. Die Fenster auf der Südseite verfügen seit 2005 über moderne, elektrische Rollos.

Die Ausstattung entspricht einem guten Standard und ermöglicht einen komfortablen Alltag. Bereits 1992 wurden doppelverglaste Kunststofffenster eingebaut, die zu einem angenehmen Wohnklima beitragen. Beheizt wird die Wohnung über eine Gas-Etagenheizung, wodurch die Heizkosten individuell

gesteuert werden können.

Ein eigener Stellplatz sorgt für zusätzlichen Komfort und stressfreies Parken direkt am Haus.

Die monatlichen Hausgeldkosten betragen 205 €, davon fließen 70 € in die Instandhaltungsrücklage und 135 € in laufende Kosten. Die derzeitige Mieterin zahlt monatlich 380 € Kaltmiete sowie ca. 150 € Nebenkosten.

Das gepflegte Gesamtbild des Hauses sowie die durchgeführten Modernisierungen unterstreichen den guten Zustand der Immobilie und sichern langfristig deren Wert.

Ob zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage – diese Wohnung bietet eine attraktive Kombination aus Lage, Ausstattung und Wirtschaftlichkeit.

**CODE DU BIEN: 26202032 - 46397 Bocholt**

## Détails des commodités

Hausgeld mtl. 205€ = ( Rücklagen €70,- + Sonstige €135,-)

Nebenkosten Mieterin mtl. €150,-

Kaltmiete mtl. €380,-

**CODE DU BIEN: 26202032 - 46397 Bocholt**

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in einer attraktiven Lage, am Rande von Bocholt in der Nähe des Bocholter-Stadtwaldes.

Zur Bocholter Innenstadt sind es nur ca. 8 Minuten mit dem Rad.

In umkreis von ca. 1,5 Kilometer gibt es Bäcker, Lebensmittelgeschäfte, Pizzeria und Schulen.

Apotheken, Banken und alle weiteren Dinge des täglichen Bedarfs sind ebenfalls in wenigen Minuten erreichbar.

Kindergärten und Grundschulen, 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.

**CODE DU BIEN: 26202032 - 46397 Bocholt**

## Plus d'informations

Wohnung Nr. 17 + Stellplatz Nr. 41

**CODE DU BIEN: 26202032 - 46397 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](mailto:bocholt@von-poll.com)

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

---

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