

Bocholt

DHH mit Denkmalschutz

CODE DU BIEN: 26202037

Neuvorstellung

www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 184.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 136 m² • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 170 m²

CODE DU BIEN: 26202037 - 46397 Bocholt

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Plans d'étage**
- **Une première impression**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 26202037 - 46397 Bocholt

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26202037	Prix d'achat	184.000 EUR
Surface habitable	ca. 136 m²	Type de bien	Maisons jumelles
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,99 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	8	Modernisation / Rénovation	2007
Chambres à coucher	5	Technique de construction	massif
Salles de bains	1	Surface de plancher	ca. 60 m²
Année de construction	1970	Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon
Place de stationnement	1 x Garage		

CODE DU BIEN: 26202037 - 46397 Bocholt

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	266.20 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	17.06.2036	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2007

CODE DU BIEN: 26202037 - 46397 Bocholt

La propriété



CODE DU BIEN: 26202037 - 46397 Bocholt

La propriété



CODE DU BIEN: 26202037 - 46397 Bocholt

La propriété



CODE DU BIEN: 26202037 - 46397 Bocholt

La propriété



CODE DU BIEN: 26202037 - 46397 Bocholt

La propriété



CODE DU BIEN: 26202037 - 46397 Bocholt

La propriété



CODE DU BIEN: 26202037 - 46397 Bocholt

La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

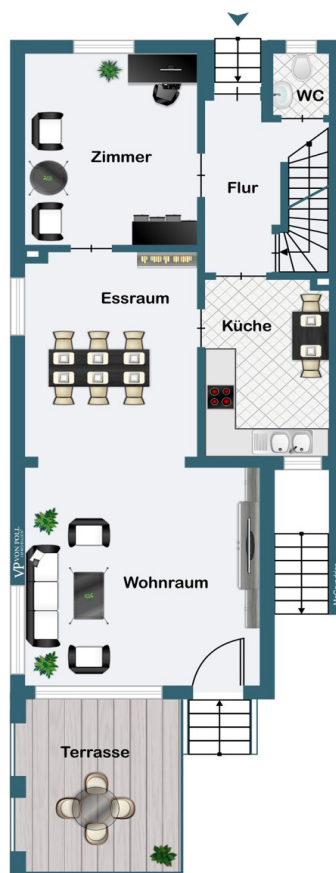
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

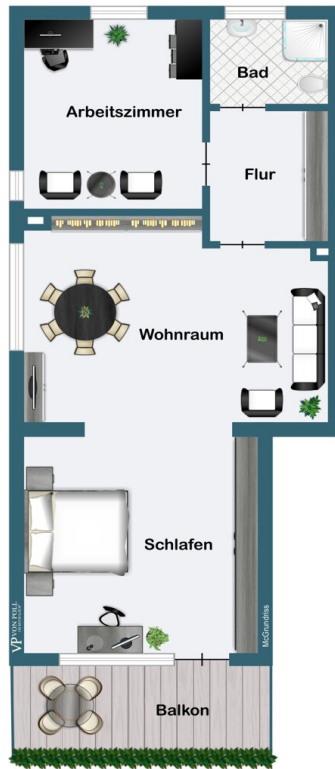
www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 26202037 - 46397 Bocholt

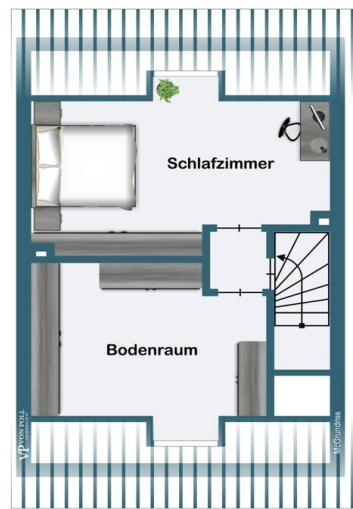
Plans d'étage



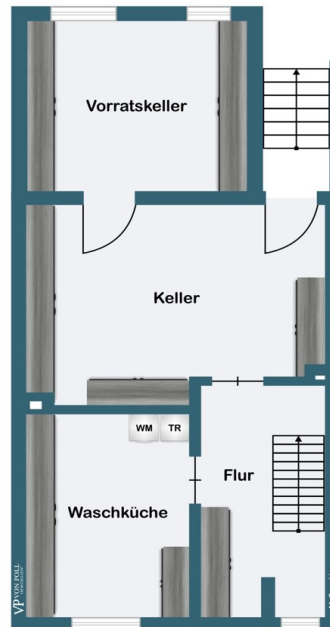
Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



Keller

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: 26202037 - 46397 Bocholt

Une première impression

Charmantes Doppelhaushälfte mit Gartenidylle und Balkonfreude

Die Doppelhaushälfte überzeugt mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 136 m² und einem Grundstück von ca. 170 m². Das Haus wurde von 1931 bis 1970 errichtet bzw. erweitert und befindet sich in einer ruhigen Wohngegend mit guter Anbindung an das städtische Umfeld. Mit insgesamt 8 Zimmern, darunter 5 Schlafzimmer, bietet diese Immobilie viel Platz für individuelle Wohnwünsche oder eine größere Familie. Bereits beim ersten Blick auf die Fassade fällt die klassische Gestaltung mit Backsteinmauerwerk, Satteldach und weißen Fensterrahmen positiv auf. Der Eingangsbereich empfängt Sie mit einem bogenförmig gestalteten Hauseingang und direktem Zugang zur Straße.

Im Erdgeschoss befindet sich ein großzügiges Ess- und Wohnzimmer, das durch große Fensterflächen mit Blick in den Garten sowie viel Tageslicht geprägt ist. Die Verbindung von Wohn- und Essbereich schafft eine kommunikative Atmosphäre mit Zugang zu einer großzügigen Terrasse. Holzvertäfelte Decken sowie Teppich- und Holzmuster-Böden unterstreichen das wohnliche Ambiente.

Die Küche im Erdgeschoss ist funktional gestaltet und bietet Platz für die wichtigsten Küchenutensilien. Hier finden Sie Einbauschränke in heller Optik, ein Fenster mit Blick in den Außenbereich und klassische Fliesenelemente als Spritzschutz. Ein separates Zimmer im Erdgeschoss eignet sich ideal als Lesezimmer oder Arbeitsraum. Dieses verfügt über ein großes Fenster sowie Teppichboden.

Im Obergeschoss erwarten Sie mehrere Schlafräume. Besonders hervorzuheben ist ein Schlafzimmer mit direktem Zugang zu einem eigenen Balkon, der einen Blick in den begrünten Gartenbereich ermöglicht. Im selben Stockwerk sind ein weiteres Schlafzimmer nach vorne zur Straße sowie ein Raum, der als Hobby- oder Arbeitszimmer genutzt werden kann. Das Badezimmer auf dieser Ebene verfügt über eine Vollbadewanne, Dusche, Tageslicht und schlichte Fliesen.

Das Dachgeschoss beherbergt zwei weitere Räume, die ideal als Gäste- oder Kinderzimmer genutzt werden können. Sie sind durch tieferliegende, abgeschrägte Deckenflächen und gemusterte Tapeten sowie Fenster mit Ausblick auf das umliegende Wohngebiet geprägt. Der Garten bietet viel Grün, dichten Bewuchs sowie einen von Bäumen und Sträuchern eingefassten Weg zur Terrasse. Zudem gehört eine separate massive Garage aus Backstein mit zur Immobilie, die einen sicheren Stellplatz und zusätzliche Abstellmöglichkeiten schafft. Die Ausstattung des Hauses entspricht einfachem Standard. Die Immobilie ist sanierungsbedürftig und ermöglicht dadurch individuellen Gestaltungsspielraum. Die Zentralheizung wird durch eine 2007 erneuerte Gasheizung betrieben.

Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses Haus nach Ihren eigenen Vorstellungen im Rahmen des

bestehenden Denkmalschutzes zu modernisieren und von zahlreichen Förderungsmodellen zu profitieren. Eine Besichtigung lohnt sich, um das Potenzial dieser Immobilie vor Ort zu entdecken.

CODE DU BIEN: 26202037 - 46397 Bocholt

Tout sur l'emplacement

Bocholt ist mit rund 72.000 Einwohnern die größte Stadt im Kreis Borken und ein bedeutendes wirtschaftliches sowie kulturelles Zentrum im Westmünsterland. Die Stadt liegt unmittelbar an der deutsch-niederländischen Grenze und vereint die typisch westfälische Bodenständigkeit mit einem modernen, grenzüberschreitenden Flair.

Hier ist eine strukturierte Lagebeschreibung für Bocholt:

Geografische Lage & Nachbarschaft

Bocholt liegt im Nordwesten von Nordrhein-Westfalen. Die Stadt bildet eine Brücke zwischen zwei Regionen:

- **Grenzlage:** Im Norden grenzt Bocholt direkt an die Niederlande (Provinz Gelderland, Region Achterhoek). Die Grenznahe prägt den Alltag durch regen kulturellen Austausch und grenzüberschreitenden Handel.
- **Region:** Politisch gehört Bocholt zum Münsterland, landschaftlich ist jedoch bereits der Übergang zum Niederrhein spürbar.
- **Nachbarn:** Wichtige Nachbarstädte sind Rhede im Osten, Isselburg im Westen und Hamminkeln (Kreis Wesel) im Süden.

Infrastruktur und Erreichbarkeit

Bocholt gilt als "Stadt der kurzen Wege", ist aber auch überregional gut angebunden:

- **Straße:** Über die Bundesstraße B67 (vierspurig ausgebaut) besteht eine schnelle Verbindung zur A3 (Oberhausen-Arnheim) und zur A31 (Emden-Bottrop). Dies macht die Stadt für Pendler ins Ruhrgebiet attraktiv.
- **Schiene:** Der "Der Bocholter" (RB32) verbindet die Stadt im Stundentakt mit Wesel, von wo aus Anschlüsse Richtung Düsseldorf und Duisburg bestehen.
- **Fahrradstadt:** Bocholt ist mehrfache Preisträgerin als fahrradfreundlichste Stadt Deutschlands (ADFC-Test). Das Radwegenetz ist exzellent ausgebaut; das Fahrrad ist hier das Hauptverkehrsmittel.

Wirtschaft und Bildung

Bocholt ist ein kraftvoller Wirtschaftsstandort mit einem gesunden Mix aus Tradition und Innovation:

- **Branchen:** Stark vertreten sind die Metall- und Elektroindustrie, Logistik sowie Textilgeschichte. Global Player wie Flender (Antriebstechnik) oder Gigaset haben hier wichtige Standorte.
- **Industriepark:** Mit dem "Industriepark Bocholt" verfügt die Stadt über eines der größten zusammenhängenden Industriegebiete in NRW.
- **Bildung:** Als Standort der Westfälischen Hochschule (Campus Bocholt) zieht die Stadt junge Talente an und fördert den Technologietransfer in die lokale Wirtschaft.

Lebensqualität und Freizeit

Das Stadtbild ist geprägt durch eine Mischung aus historischer Substanz und moderner Architektur (z. B. das Projekt Kubaaai):

- **Einkaufen:** Die Innenstadt mit den Shopping-Arkaden und dem historischen Marktplatz vor dem Rathaus gilt als Magnet für Besucher aus dem Umland und den Niederlanden.
- **Natur & Erholung:** Der Aasee ist das zentrale Naherholungsgebiet mit Segelmöglichkeiten, Strandbad und Wanderwegen. Zudem bietet der Stadtwald weitläufige Grünflächen.
- **Kultur:** Das LWL-Museum Textilwerk ist ein kultureller Ankerpunkt, der an die industrielle Vergangenheit der Stadt erinnert.

Fazit

Bocholt bietet die Vorzüge einer urbanen Infrastruktur (Hochschule, Krankenhaus, Shopping) kombiniert mit der Sicherheit und Lebensqualität einer mittelständisch geprägten Region. Die Stadt ist ideal für Menschen, die eine hohe Lebensqualität, kurze Wege und eine starke wirtschaftliche Basis schätzen.

CODE DU BIEN: 26202037 - 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

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

www.von-poll.com