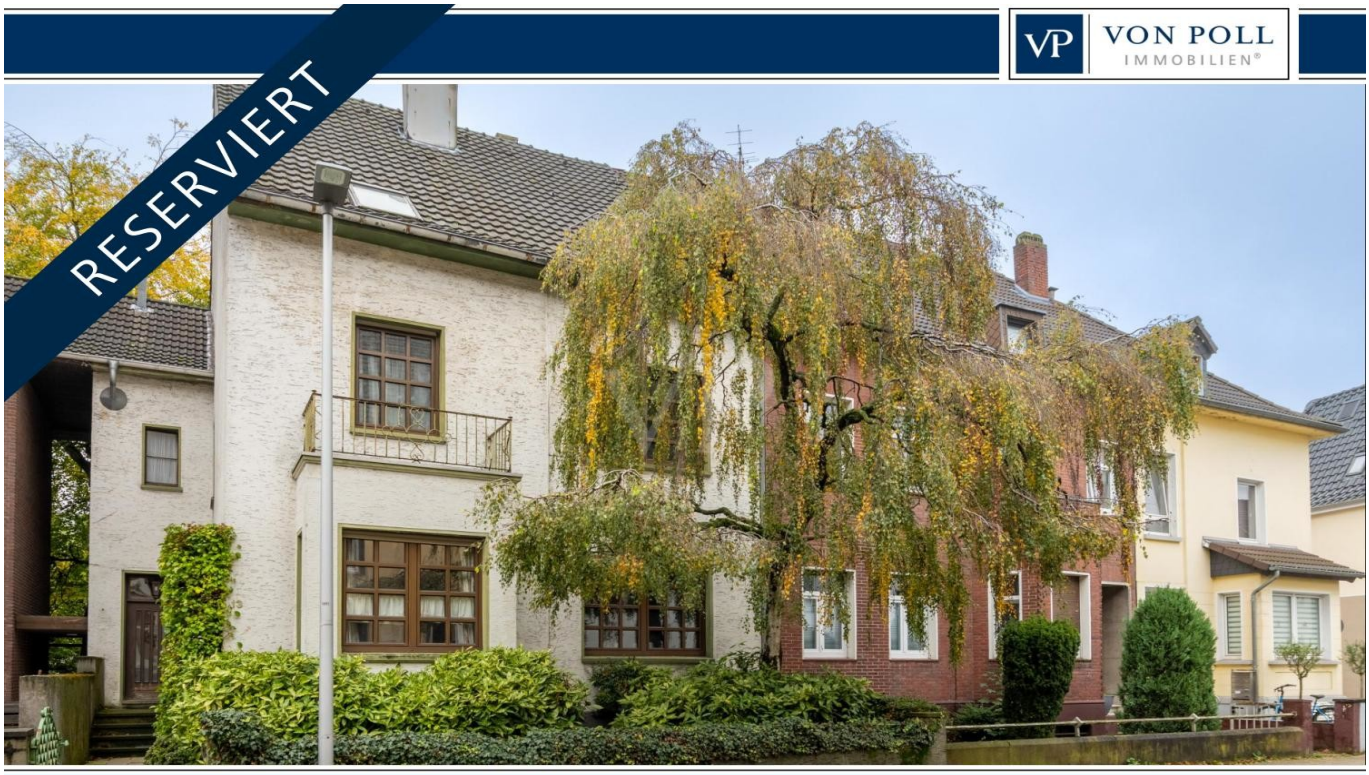
Bocholt

Sanierungsbedürftige Altbauvilla nahe Stadtzentum

??????? ????????: 23202043



www.von-poll.com

???? ??????: 279.000 EUR • ?????????: ca. 212,4 m^2 • ???????: 8 • ?????? ???: 377 m^2

??????? ????????: 23202043 - 46397 Bocholt

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ???????????

??????? ????????: 23202043 - 46397 Bocholt

?? ??? ?????

??????? ????????	23202043
?????????	ca. 212,4 m²
????? ??????	??????????? ?????
?????????? ???	??????? ?? ?? ???????
???????	8
????????? ??? ????????	4
????????	3
???? ??????????	1948

???? ??????	279.000 EUR
?????	
?????????	Käuferprovision beträgt 3,99 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2010
??????? ??????????	??????
?????????????????? ?????	ca. 130 m²
??????	???????, WC ??????????, ?????, ?????, ?????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 23202043 - 46397 Bocholt

??????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????	?????????????? ?????????	BEDARF
???? ?????????	GAS	?????? ?????? ?????????	250.50 kWh/m²a
?????????? ?????????????? ?????? ???	16.10.2033	???????? ??????????? ????????	H
???? ?????????	?????		

??????? ????????: 23202043 - 46397 Bocholt

?? ???????

??????? ????????: 23202043 - 46397 Bocholt

?? ???????

??????? ????????: 23202043 - 46397 Bocholt

?? ???????

??????? ????????: 23202043 - 46397 Bocholt

?? ???????

??????? ????????: 23202043 - 46397 Bocholt

?? ???????

??????? ????????: 23202043 - 46397 Bocholt

?? ???????

??????? ????????: 23202043 - 46397 Bocholt

?? ???????

??????? ????????: 23202043 - 46397 Bocholt

?? ???????

??????? ????????: 23202043 - 46397 Bocholt

?? ???????

??????? ????????: 23202043 - 46397 Bocholt

?? ???????

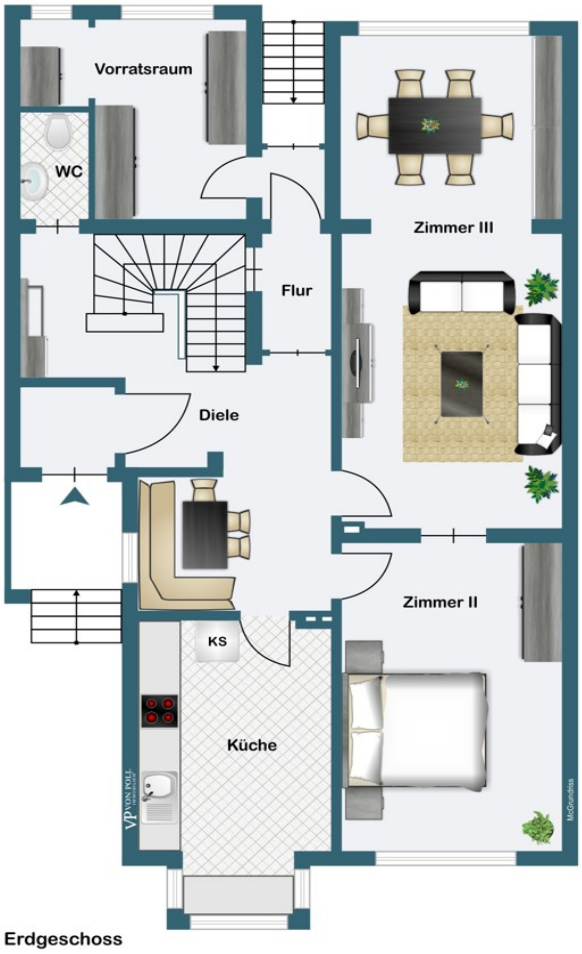
??????? ????????: 23202043 - 46397 Bocholt

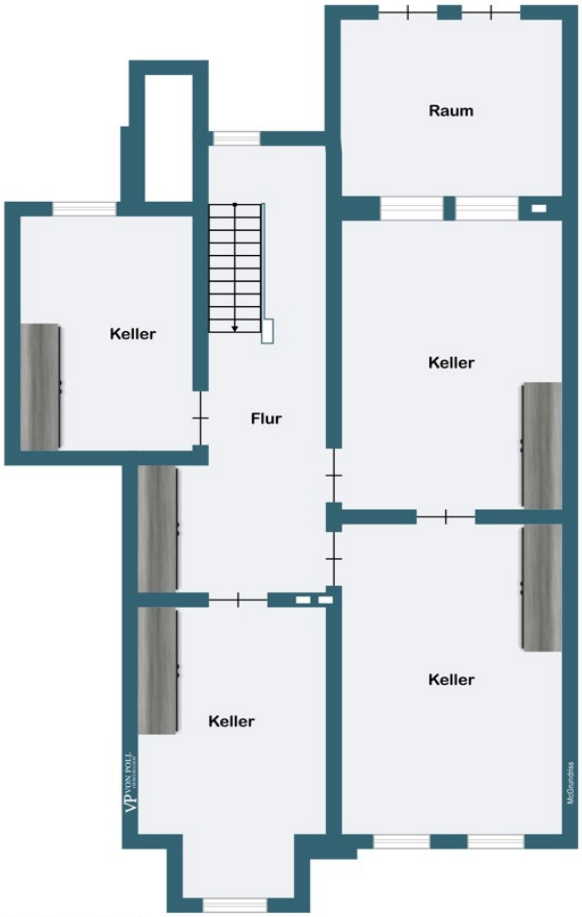
?? ???????

Obergeschoss

??????? ????????: 23202043 - 46397 Bocholt

??????





Kellergeschoss

???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ???????? ?? ?????????? ??? ???????? ??? ??????????.

??????? ????????: 23202043 - 46397 Bocholt

??? ????? ????????

Dieses angebotene Reihenendhaus liegt unweit des direkten Stadtzentrums in einer Einbahnstraße. Errichtet 1904, wurde es nach dem Krieg 1948 komplett neu aufgebaut. Über dem Vollkeller befinden sich drei weitere Etagen, wobei Erd- und Obergeschoss als offizielle Wohnfläche ausgeschrieben sind, das Dachgeschoß derzeit jedoch auch als Wohnraum genutzt wird. Verbunden sind die drei Etagen über eine innenliegende massive Echtholztreppe und bieten große, geräumige Zimmer mit einer Deckenhöhe von ca. 2,80 Metern selbst im Dachgeschoß. Zusätzliches Highlight außer dem enormen Platzangebot ist der riesige Balkon des Obergeschosses mit Blick in den kleinen aber wunderschön angelegten Garten, der nahezu uneinsehbar ist und durch die Westausrichtung Sonne bis in die Abendstunden bietet. Es besteht die Möglichkeit, eine Garage sowie einen Stellplatz auf dem Nachbargrundstück anzumieten. Bis auf das Bad im OG sowie das Gäste- WC besteht allerdings erheblicher Sanierungs-/ Renovierungsbedarf. Gesucht wird ein Käufer mit handwerklichem Geschick und/ oder Freude an der Sanierung dieses Kleinods inmitten Bocholts.

??????? ????????: 23202043 - 46397 Bocholt

????????????? ??? ???????

Erdgeschoss mit ca. 121 m²:
Flur, Gäste-WC, Küche mit Essbereich und Einbauküche, großes Wohnzimmer mit raumtrennendem Kamin, Abstellraum, Hauswirtschaftsraum
Obergeschoss mit ca. 91 m²:
Flur, Bad, zwei Schlafzimmer, Balkon, Badezimmer, Gäste- WC, Abstellraum
Vollkeller:
Ca. 100 m² Nutzfläche
Dachgeschoss:
Ca. 65 m² Nutzfläche inklusive Bad- zu Wohnfläche ausgebaut, 2 Schlafzimmer, 1 Wohnzimmer, 1 Abstellraum

??????? ????????: 23202043 - 46397 Bocholt

??? ??? ??? ??????????

In die malerische Bocholter City, direkt an der Aa gelegen, sind es nur ein 5 Minuten zu Fuß und das Naherholungszentrum Aa-See ist ebenfalls in wenigen Minuten mit dem Fahrrad erreichbar. Geschäfte für Dinge des täglichen Bedarfs, Ärzte und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Nähe. Mehrere Gymnasien sind innerhalb von fünfzehn Minuten mit dem Rad zu erreichen, sowie ein Kindergarten und eine Grundschule. In Bocholt gibt es neun weiterführende Schulen: vier Gymnasien, zwei Realschulen, zwei Hauptschulen und eine Gesamtschule. Die Westfälische Hochschule bietet in Bocholt unter anderem die Studiengänge Mechatronik, Bionik, Elektrotechnik, Maschinenbau und Wirtschaft an. 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 etwa 30 Minuten und über die A3 ist die Nordsee in Holland in etwa 2 Stunden für einen Kurzurlaub erreichbar.

??????? ????????: 23202043 - 46397 Bocholt

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.10.2033. Endenergiebedarf beträgt 250.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1948. Die Energieeffizienzklasse ist H.

??????? ????????: 23202043 - 46397 Bocholt

??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Sascha Mermann

Westend 27 Bocholt
E-Mail: bocholt@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com