

Bocholt – Liedern

Zu zweit oder allein? Individuelles Zweifamilienhaus in Dorfidylle.

????????? ??????????: 24202006



www.von-poll.com

???? ??????: 449.800 EUR • ??????????: ca. 190 m² • ??????: 8 • ?????? ????: 620 m²

??????? ????????: 24202006 - 46395 Bocholt – Liedern

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

???????? ??????????: 24202006 - 46395 Bocholt – Liedern

?? ??? ??????

???????? ??????????	24202006	????? ???????	449.800 EUR
????????????	ca. 190 m ²	??????	
?????? ????????	???????????????? ??????	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,99 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????????? ???	29.04.2024		
??????????	8		
?????????????? ???	4		
?????????????		????? ???????????????	2011
?????????????	3	??????????	?????????
????? ??????????????	1997	?????????????????	
?????? ??????????????	4 x ?????????????? ?????? ??????????????, 2 x ????????	?????????????????????????	ca. 290 m ²
		????????	?????????, ??????, ???????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24202006 - 46395 Bocholt – Liedern

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

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	BEDARF
???????????		???????????	
????? ????????????	OEL	????????? ????????	171.40 kWh/m ² a
??????????????	30.01.2034	??????????????	
??????????????????		?????????????	F
????????? ???		???????????????	
????? ????????????	?????	???????????	

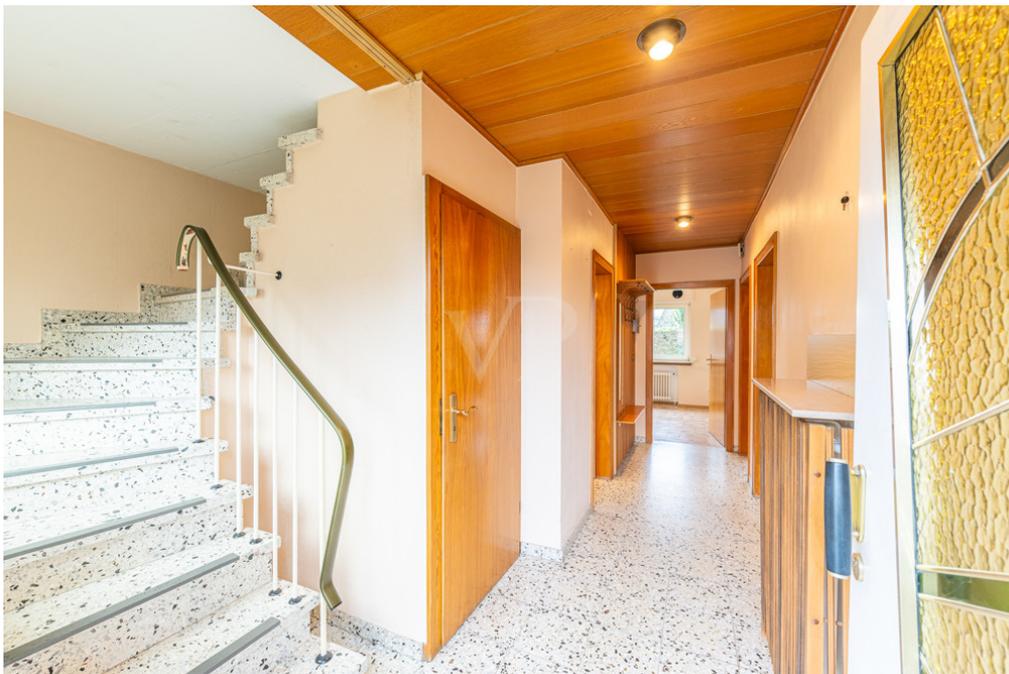
???????? ??????????: 24202006 - 46395 Bocholt – Liedern

?? ?????????



???????? ??????????: 24202006 - 46395 Bocholt – Liedern

?? ?????????



???????? ?????????: 24202006 - 46395 Bocholt – Liedern

?? ?????????



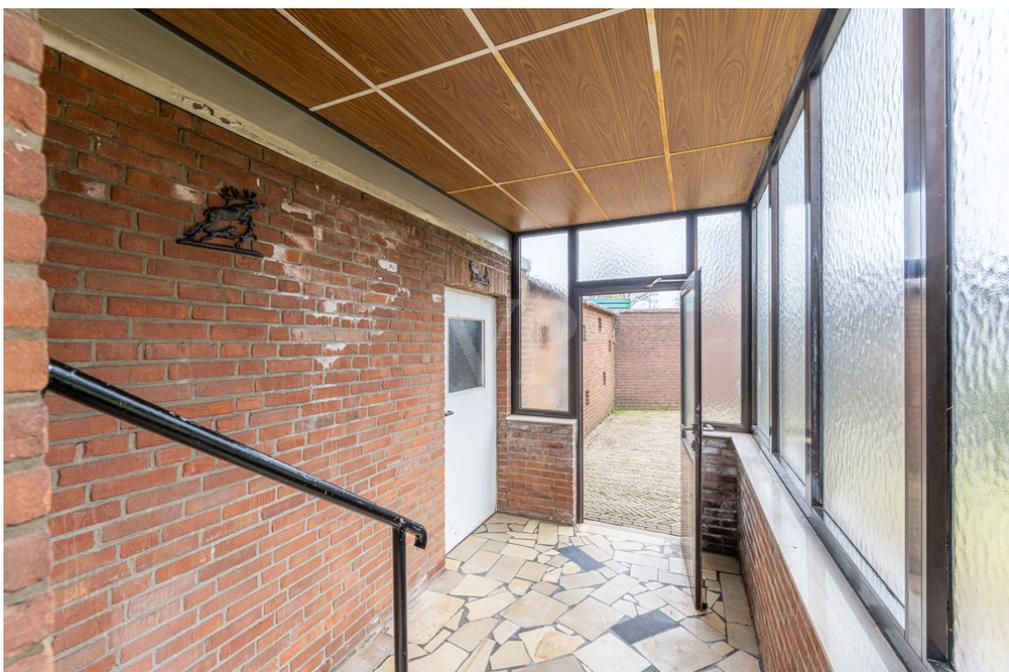
???????? ??????????: 24202006 - 46395 Bocholt – Liedern

?? ?????????



???????? ??????????: 24202006 - 46395 Bocholt – Liedern

?? ?????????



??????? ????????: 24202006 - 46395 Bocholt – Liedern

?? ????????



??????? ????????: 24202006 - 46395 Bocholt – Liedern

?? ????????



???????? ??????????: 24202006 - 46395 Bocholt – Liedern

?? ?????????



???????? ??????????: 24202006 - 46395 Bocholt – Liedern

?? ?????????



???????? ??????????: 24202006 - 46395 Bocholt – Liedern

?? ?????????



???????? ?????????: 24202006 - 46395 Bocholt – Liedern

?? ?????????



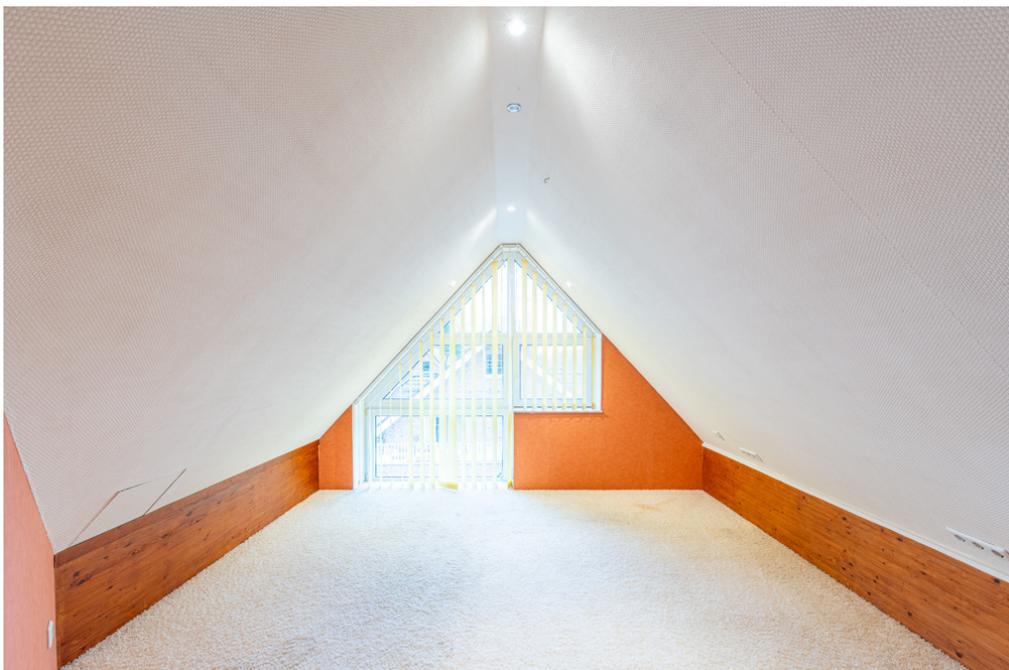
???????? ??????????: 24202006 - 46395 Bocholt – Liedern

?? ?????????



???????? ??????????: 24202006 - 46395 Bocholt – Liedern

?? ?????????



???????? ??????????: 24202006 - 46395 Bocholt – Liedern

?? ?????????



???????? ?????????: 24202006 - 46395 Bocholt – Liedern

?? ?????????



??????? ????????: 24202006 - 46395 Bocholt – Liedern

?? ????????



??????? ????????: 24202006 - 46395 Bocholt – Liedern

?? ????????

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

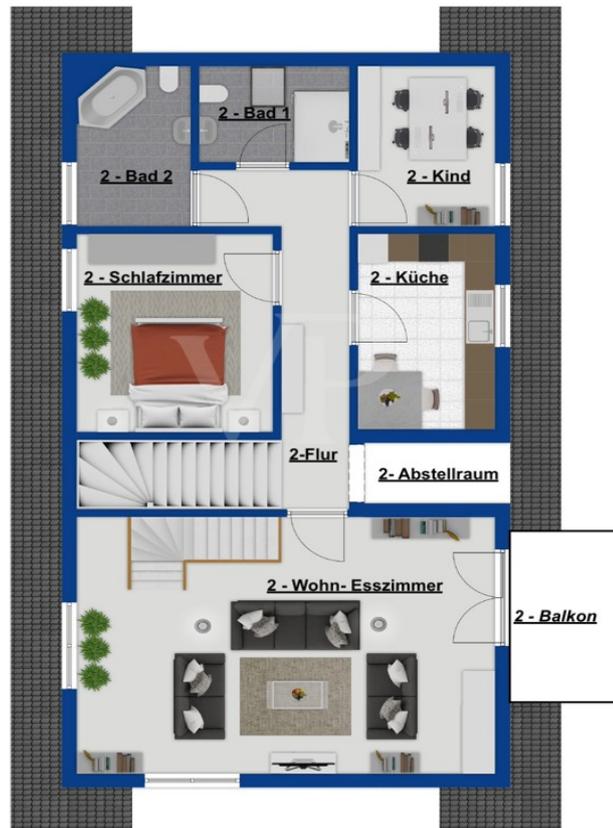
www.von-poll.com

???????? ??????????: 24202006 - 46395 Bocholt – Liedern

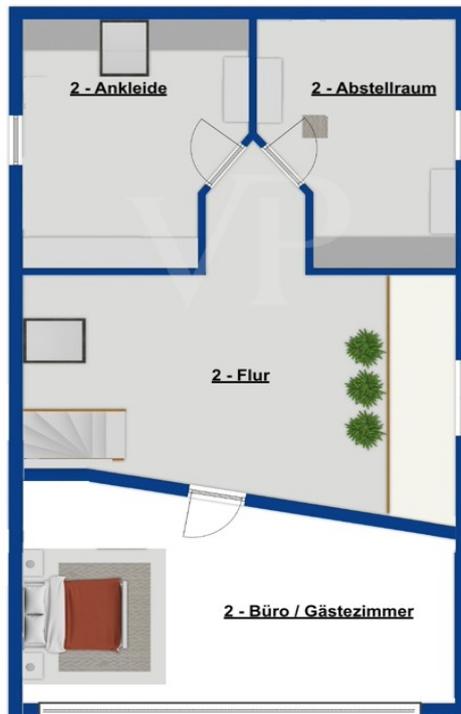
???????



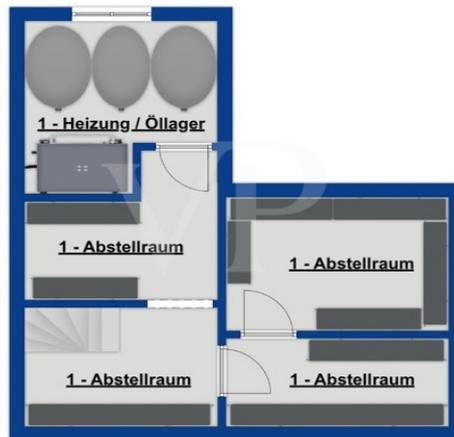
Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

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

??????? ?????????: 24202006 - 46395 Bocholt – Liedern

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

Dieses ursprünglich im Jahre 1963 erbaute Haus, wurde im Jahre 1997 komplett saniert und erweitert, so dass ein freistehendes Zweifamilienhaus entstand. Auf dem ca. 620 m² großen Grundstück ist der Garten durch den Zaun und die vollständige, blickdichte Bepflanzung von der Straße aus nicht einsehbar. Die getrennten Eingänge sorgen für eine ruhige Umgebung und Privatsphäre. Der größere Wohnbereich ist eine charmante Maisonette-Wohnung, die sich über drei Geschosse verteilt. Sie bietet eine Wohnfläche von ca. 110 m² und eine Nutzfläche von ca. 160 m². Diese verteilen sich auf 5 Zimmer, 1 Wohn- Esszimmer, 2 Schlafzimmer, 2 Tageslicht-Bäder und 1 Küche. Im ausgebauten Spitzboden befinden sich weitere Nutzflächen, die nicht in der Wohnflächenberechnung erfasst sind. Diese haben eine Größe von ca. 30 m², unter der Berücksichtigung der Dachschrägen. Zusätzlich verfügt dieser Wohnbereich über einen Balkon, eigener Garten mit überdachter Terrasse, eine Garage und ein Stellplatz. Die Immobilie besticht durch ihre durchdachte Raumverteilung und ihre hochwertige Ausstattung. Die Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten und bietet viel Stauraum sowie moderne Geräte. Der offene und helle Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und schafft einen komfortablen und gemütlichen Raum für die ganze Familie. Auf dem Balkon sowie im eigenen Garten können Sie Entspannen, Verweilen und diese ermöglichen den Genuss, den Sonnenaufgang als auch den Sonnenuntergang zu jeder Jahreszeit zu erleben. Der Zugang zum Garten befindet sich aus der Garage. Im Garten angekommen, betreten Sie eine gepflasterte Fläche an dessen Grundstücksende sich eine überdachte Terrasse und ein Gartenhaus befindet. Der Garten bietet ausreichend Platz für ein Sitzgelegenheit und unterschiedliche Beete. Der zweite Wohnbereich ist eine gemütliche, fast barrierefreie Dreizimmer Erdgeschosswohnung. Sie bietet eine Wohnfläche von ca. 80 m² und eine Nutzfläche von ca. 145 m². Diese verteilen sich auf 3 Zimmer, 1 Wohn- Esszimmer, 1 Schlafzimmer, 1 Büro, 1 Badezimmer und 1 Küche. Sowohl aus dem Wohnzimmer als auch aus dem Flur, ist der Zugang zur geräumigen Küche möglich. Diese bietet eine freundliche Einbauküche, welche im Kaufpreis inbegriffen ist und ausreichend Platz für eine Sitzgelegenheit. Aus der Küche erreichen Sie den Windfang mit Zugang zur Garage und dem Garten. Die Gartenbewässerung erfolgt über eine Grundwasserpumpe. Der gemeinsame Heizungsraum mit dessen Öllager befindet sich im Keller. Die zweite Garage bietet ausreichend Platz für PKW und Fahrräder. Weitere PKW-Stellplätze sind ebenfalls vorhanden. Diese Immobilie ermöglicht Ihnen ein komfortables Zuhause mit viel Platz für die ganze Familie. Sie überzeugt durch ihre gepflegte Ausstattung, den praktischen Grundriss und den südlich ausgerichteten Garten. Wenn Sie auf der Suche nach einem ansprechenden Zuhause in guter Lage sind, sollten Sie sich diese Immobilie nicht entgehen lassen. Kontaktieren Sie uns noch heute, um einen Besichtigungstermin

zu vereinbaren und sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen. Wir stehen Ihnen gerne für weitere Informationen zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage. Die Immobilie ist sofort verfügbar.

??????? ???????: 24202006 - 46395 Bocholt – Liedern

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

Folgende Modernisierungen wurden durchgeführt

2011 Ölheizung erneuert

1997 Wohnbereich Nr. 5, Fenster, Badezimmer, Sicherungskasten, Dach erneuert

1997 Neubau des Wohnbereiches 5-A

Wohnflächen

Wohnbereich-1 ca. 80 m²

Wohnbereich-2 ca. 110 m²

Nutzflächen

Wohnbereich-1 ca. 145 m²

Wohnbereich-2 ca. 160 m²

??????? ???????: 24202006 - 46395 Bocholt – Liedern

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

Das Grundstück liegt im Bocholter Stadtteil Liedern. Angrenzend zum Grundstück befinden sich Einfamilienhäuser, im näheren Umfeld ist eine ehemalige Grundschule, ein Spielplatz und die Felder der Bauernschaften. Die Stadt Bocholt an 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. Eine erholsame Abwechslung verspricht das Inselbad BAHIA. Es ist ein moderner, überdachter Wasserpark mit Abenteuerrutschen & Wellnessbereich mit Salz- & Aroma-Dampfsaunen in einer großen Saunalandschaft. 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 Infrastruktur und die Nähe zu Bocholt sind als gut zu bezeichnen. Durch die nahe Anbindung an die B67, erreicht man in nur wenigen Minuten die A3, um z. B. schnell ins Ruhrgebiet zu gelangen oder nach Norden in die benachbarten Niederlande oder zur Nordsee zu reisen.

???????? ??????????: 24202006 - 46395 Bocholt – Liedern

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.1.2034. Endenergiebedarf beträgt 171.40 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011. Die Energieeffizienzklasse ist F.

???????? ??????????: 24202006 - 46395 Bocholt – Liedern

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

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

Sascha Mermann

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com