

Bocholt

# Exklusive Doppelhaushälfte am Stadtrand – zukunftssicher & energieeffizient

????????? ??????????: 26202002

Neuvorstellung

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



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

????? ??????: 798.000 EUR • ??????????: ca. 173 m<sup>2</sup> • ??????: 4 • ?????? ????: 265 m<sup>2</sup>

???????? ?????: 26202002 - 46397 Bocholt

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

????????? ?????????: 26202002 - 46397 Bocholt

## ?? ??? ????

????????? ??????????	26202002
???????????	ca. 173 m <sup>2</sup>
????? ???????	????????????? ??????
??????????	4
?????????? ????	2
???????????	
???????????	2
???? ??????????????	2022/2023
????? ??????????????	1 x ?????????? ??? ???????????, 1 x ?????????? ?????? ???????????

????? ????????	798.000 EUR
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	2023
???????????	???????
???????????????????	ca. 30 m <sup>2</sup>
???????????	???????, WC ???????????, ??????

???????? ?????: 26202002 - 46397 Bocholt

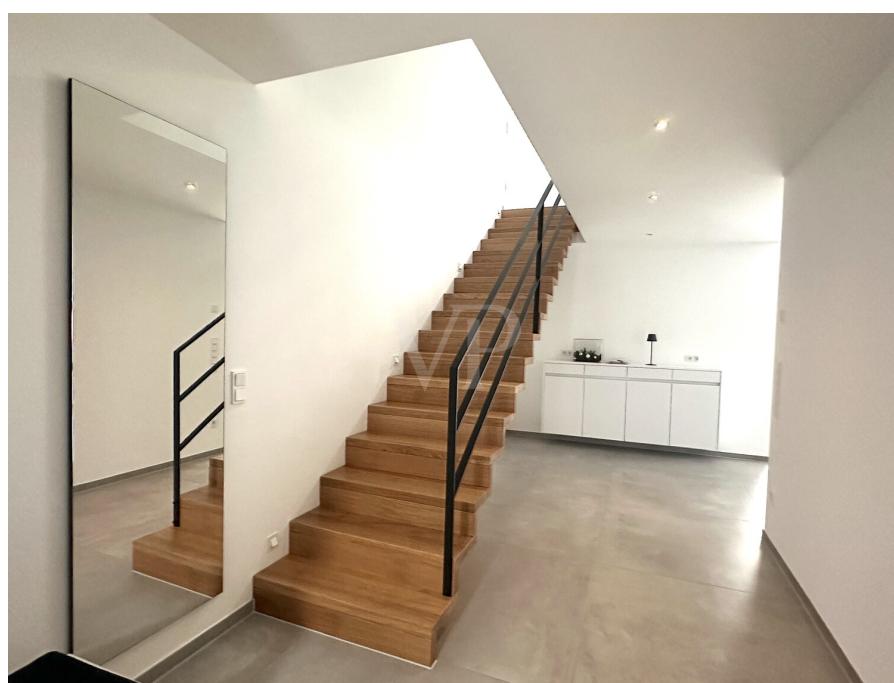
## ????????????? ??????????

???? ?????	?????????????
???????????	21.12.2031
???????????????	
?????? ???	
???? ?????	????? ????????????
	????? / ?????

?????????????????	BEDARF
???????????	
?????? ????????	18.70 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????	
???????????	A+
???????????	
???????????????	2022
?????????? ?? ??	
???????????	
???????????????	

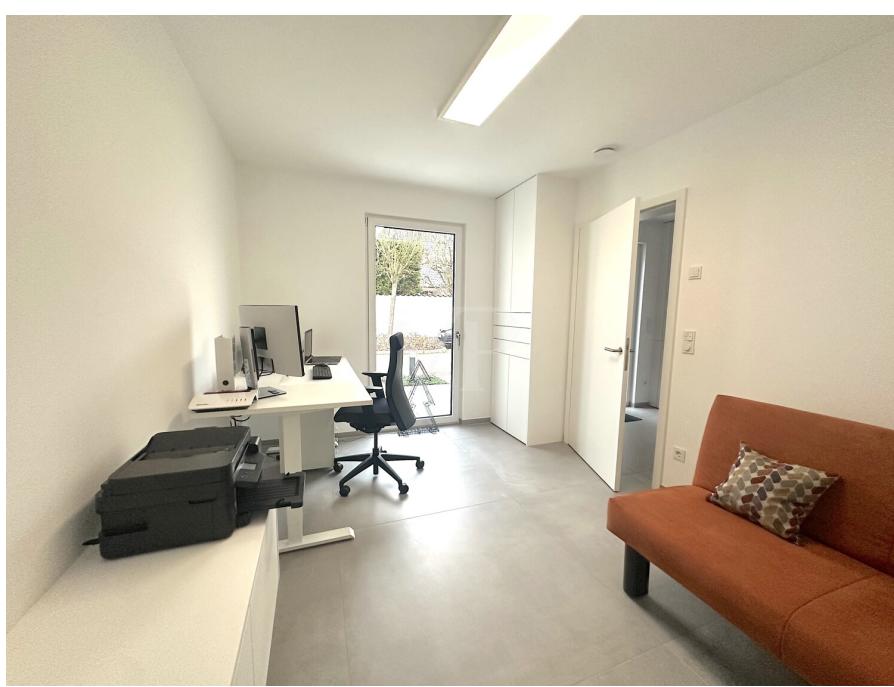
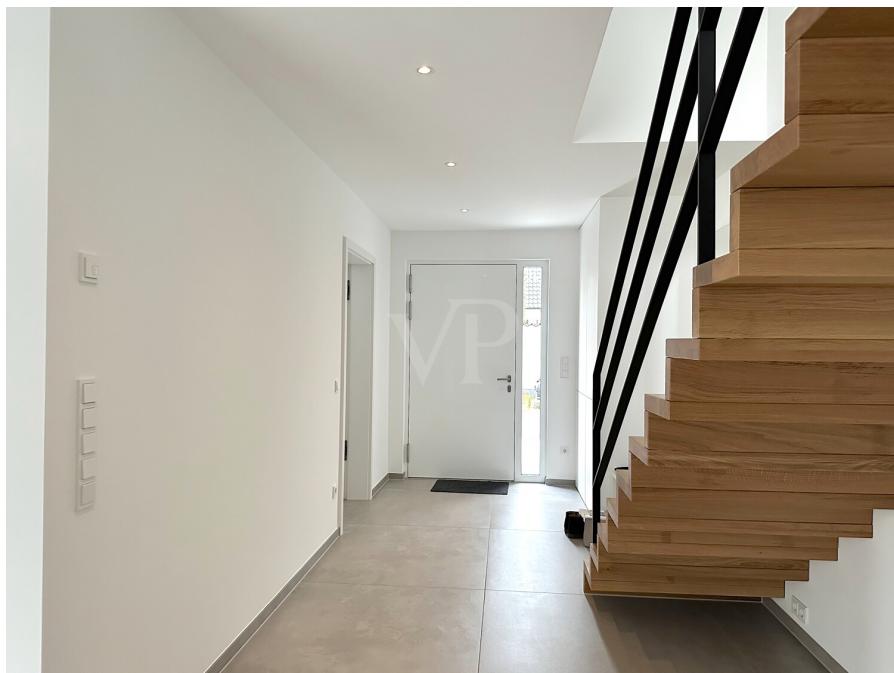
???????? ?????: 26202002 - 46397 Bocholt

?? ???????



???????? ?????: 26202002 - 46397 Bocholt

?? ???????



???????? ?????: 26202002 - 46397 Bocholt

?? ???????



???????? ?????: 26202002 - 46397 Bocholt

?? ???????



???????? ?????: 26202002 - 46397 Bocholt

?? ???????



???????? ?????: 26202002 - 46397 Bocholt

?? ???????



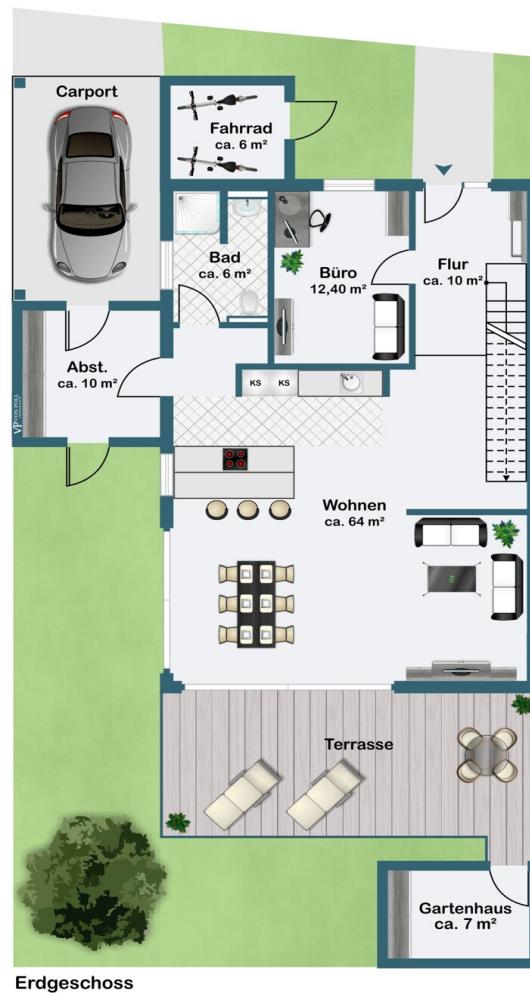
????????? ?????????: 26202002 - 46397 Bocholt

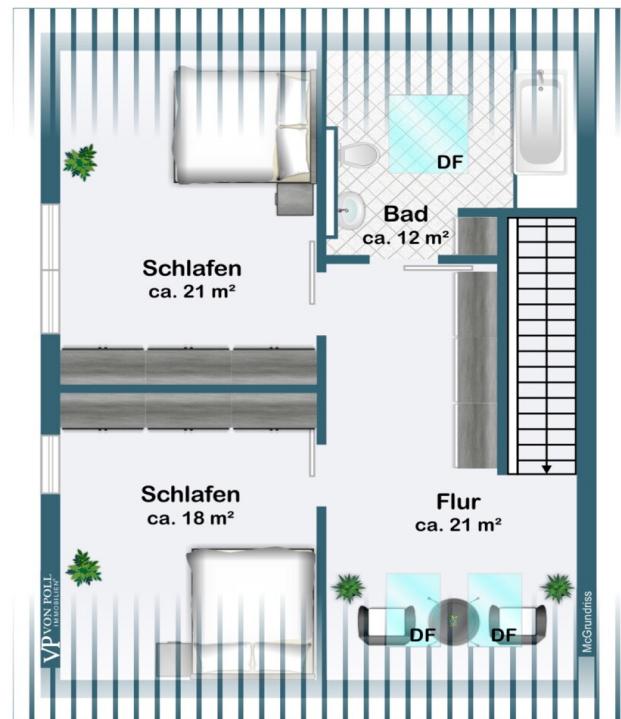
?? ???????



???????? ?????: 26202002 - 46397 Bocholt

??????





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

???????? ?????: 26202002 - 46397 Bocholt

## ??? ????

Diese, erst im Jahr 2022 errichtete und energetisch auf höchstem Standard befindliche, massiv und mit Wärmeverbundsystem gebaute Doppelhaushälfte, besticht durch hochwertige Materialien und ein durchdachtes Raumkonzept mit einer traumhaften Lage am Rande des Stadtwalds.

Willkommen in diesem hochwertig gestalteten Erdgeschoss, das durch klare Linien, großzügige Räume und eine durchdachte Architektur überzeugt. Über den einladenden Flur betreten Sie das Haus und gelangen direkt in das elegante Büro, ideal für anspruchsvolles Arbeiten im privaten Umfeld.

Der Mittelpunkt des Erdgeschosses ist der beeindruckende Wohn- und Essbereich mit rund 64 m<sup>2</sup>. Die offene Küche mit Kochinsel, der weitläufige Essbereich und die stilvolle Wohnzone verschmelzen zu einem exklusiven Lebensraum, der durch große Fensterflächen lichtdurchflutet ist und einen harmonischen Übergang nach draußen schafft.

Die angrenzende Terrasse erweitert den Wohnraum ins Grüne und lädt mit ihren großzügigen Sitz- und Loungeflächen zum Entspannen ein. Das separate Gartenhaus bietet zusätzlichen Komfort und praktischen Stauraum.

Ergänzt wird das Erdgeschoss durch das moderne Gästebad mit Dusche, einem angrenzenden Abstellraum, sowie einem separaten Fahrradraum und dem direkt angebundenen Carport, der Ihrem Fahrzeug einen geschützten Platz bietet.

Über die Treppe gelangen Sie in das lichtdurchflutete Obergeschoss, das sich als stilvoller Rückzugsort präsentiert. Der großzügige Flur mit ca. 21 m<sup>2</sup> öffnet den Blick auf alle Räume und bietet selbst genug Platz für eine kleine Lese- oder Lounge-Ecke – ein eleganter Auftakt zu diesem privaten Wohnbereich.

Rechter Hand befindet sich das hochwertig ausgestattete Badezimmer mit ca. 12 m<sup>2</sup>, das dank Dusche und Badewanne höchsten Komfort bietet. Die klare Gestaltung und großzügige Fläche schaffen ein angenehmes Spa-Ambiente.

Links und rechts des Flurs liegen zwei hervorragend proportionierte Schlafzimmer: eines mit ca. 21 m<sup>2</sup>, das andere mit ca. 18 m<sup>2</sup>. Beide Räume überzeugen durch ihre Ruhe und Helligkeit sowie durch eine optimale Platzierung für große Betten und maßgefertigte



VON POLL  
REAL ESTATE

Schranklösungen. Sie bieten damit ideale Voraussetzungen für ein luxuriöses Elternschlafzimmer und einen ebenso komfortablen Kinder- oder Gästebereich.

???????? ?????: 26202002 - 46397 Bocholt

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

- hochwertige Materialien und Sanitäreinrichtungen, teils von Villeroy und Boch sowie Keuco
- große, moderne Fliesen aus Feinsteinzeug im gesamten Haus sowie im Einfahrts- und Gartenbereich.
- Luft-/Wasserwärmepumpe mit Fußbodenheizung, Kühlung und Wärmerückgewinnung
- elektrische Raffstores an allen Fenstern in Farbton 7016/Anthrazit
- smart-home-Vorbereitung vorhanden
- viele bodentiefe Fenster mit 3-fach-Verglasung
- maßgefertigte Einbauschränke und dazu passende Hängeschränke
- Anschlussmöglichkeiten für Klimageräte in beiden Schlafräumen im OG vorhanden
- Wohnraumlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Carport mit direktem Zugang zum Haus sowie Wallbox-Anschluss
- pflegeleichter Außenbereich
- Anschluß für PV-Anlage und Glasfaser vorhanden, noch nicht final angeschlossen.

???????? ?????: 26202002 - 46397 Bocholt

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

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen, gepflegten Wohnlage von Bocholt, die sich durch ein angenehmes, niveauvolles Umfeld und eine hohe Wohnqualität auszeichnet. Die Nachbarschaft ist geprägt von moderner Wohnbebauung, wenig Verkehr und viel Grün – ideal für Paare, die Wert auf Ruhe, Privatsphäre und ein entspanntes Wohnumfeld legen.

Gleichzeitig überzeugt die Lage durch ihre sehr gute Anbindung: Das Bocholter Stadtzentrum mit seinen vielfältigen Einkaufs-, Gastronomie- und Kulturangeboten ist in wenigen Minuten erreichbar. Auch Banken, Schulen, Verwaltungseinrichtungen und medizinische Versorgung befinden sich in komfortabler Distanz, was den Standort besonders attraktiv für Berufstätige wie Lehrkräfte oder Angestellte im Finanzwesen macht.

Naherholungsflächen, Spazier- und Radwege sowie Grünanlagen in der Umgebung laden zu sportlichen Aktivitäten und erholsamen Auszeiten nach dem Arbeitstag ein. Die verkehrstechnische Anbindung ist ausgezeichnet – sowohl innerhalb Bocholt als auch in Richtung umliegender Städte und Niederlande.

???????? ?????: 26202002 - 46397 Bocholt

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.12.2031.

Endenergiebedarf beträgt 18.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

???????? ?????: 26202002 - 46397 Bocholt

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

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

Sascha Mermann

---

Westend 27, 46399 Bocholt

Tel.: +49 2871 - 99 58 98 0

E-Mail: [bocholt@von-poll.com](mailto:bocholt@von-poll.com)

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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