

Bocholt

Renovierung oder Sanierung ? Entscheiden Sie selbst

????????? ??????????: 25202027

VERKAUFT

www.von-poll.com???? ??????: 0 EUR • ??????????: ca. 130 m² • ?????????: 6 • ?????? ????: 136 m²

??????? ?????????: 25202027 - 46395 Bocholt

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

???????? ??????????: 25202027 - 46395 Bocholt

?? ??? ??????

| | |
|---------------------|---------------------|
| ???????? ?????????? | 25202027 |
| ???????????? | ca. 130 m² |
| ????? ?????? | ????????????? ????? |
| ???????? | 6 |
| ????????????? ??? | 4 |
| ?????????? | |
| ?????????? | 2 |
| ????? ????????????? | 1928 |
| ????? ????????????? | 1 x ?????? |

| | |
|----------------------|---|
| ????? ?????? | ???????? |
| | ?????????????? |
| ???????????? | Käuferprovision beträgt 3,99 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| ????? ?????????????? | 2022 |
| ????????? | ???????? |
| ?????????????? | |
| ???????? | ?????????, WC ?????????????, ????????????????? ?????????, ?????????? |

??????? ?????????: 25202027 - 46395 Bocholt

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

| | | | |
|---|-----------------------|---|----------------|
| ?????????? ?????????? | ?????????? ?????????? | ????????????????? ???????????? | BEDARF |
| ????? ???????????? | ?????? | ????????? ??????? ???????????? | 229.90 kWh/m²a |
| ????????????? ????????????????? ????????? ??? | 21.10.2035 | ???????????? ???????????????? ???????????? | G |
| ????? ????????????? | ?????? | ????? ????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ????????????????? | 1928 |

??????? ?????????: 25202027 - 46395 Bocholt

?? ????????



??????? ???????? : 25202027 - 46395 Bocholt

?? ????????



??????? ???????: 25202027 - 46395 Bocholt

?? ????????



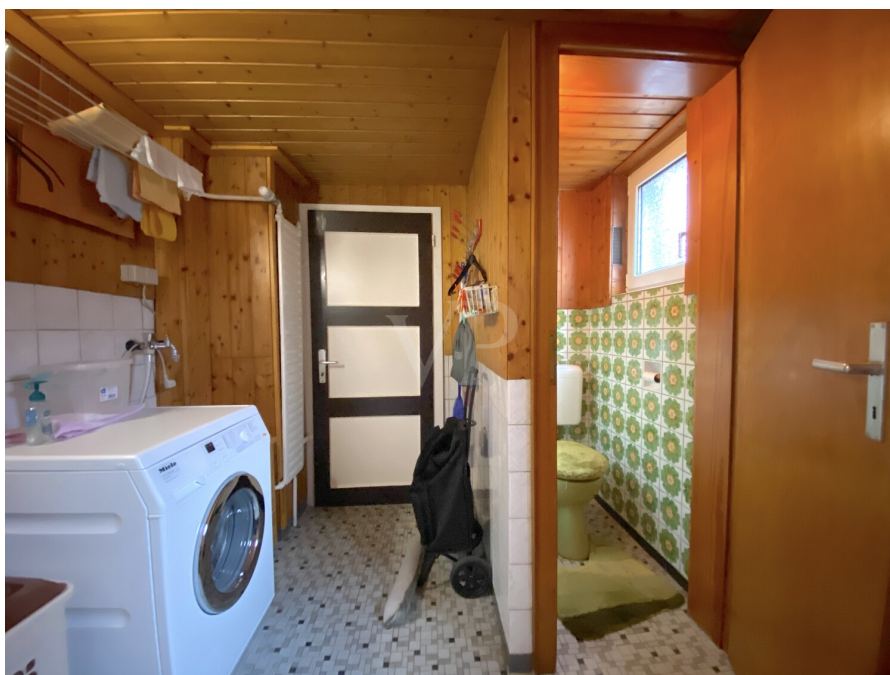
??????? ???????: 25202027 - 46395 Bocholt

?? ????????



??????? ???????: 25202027 - 46395 Bocholt

?? ????????



??????? ???????: 25202027 - 46395 Bocholt

?? ????????



??????? ???????? : 25202027 - 46395 Bocholt

?? ????????



??????? ?????????: 25202027 - 46395 Bocholt

?? ????????



??????? ???????? : 25202027 - 46395 Bocholt

?? ????????



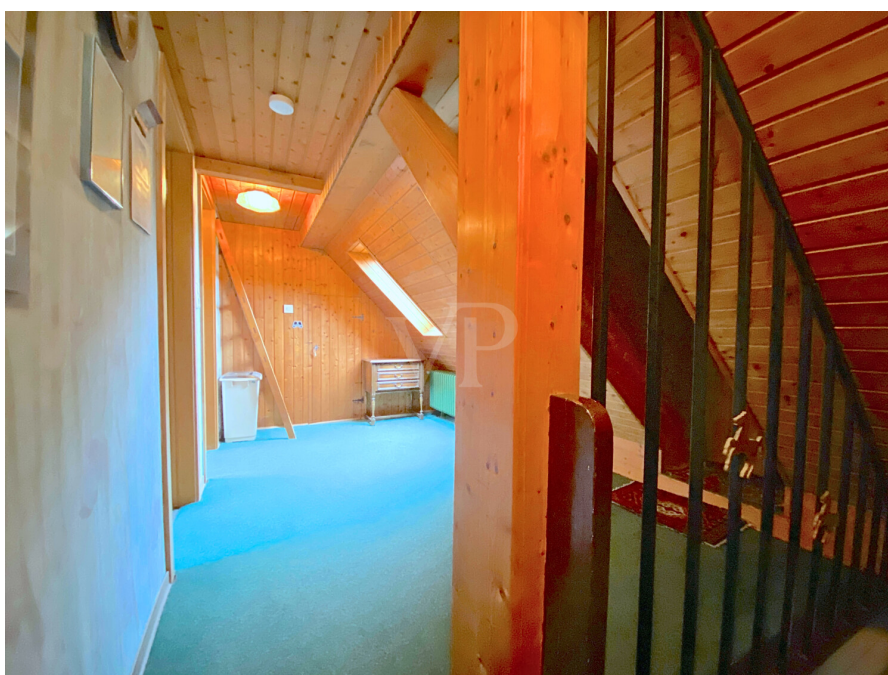
??????? ???????? : 25202027 - 46395 Bocholt

?? ????????



??????? ?????????: 25202027 - 46395 Bocholt

?? ????????



??????? ?????????: 25202027 - 46395 Bocholt

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

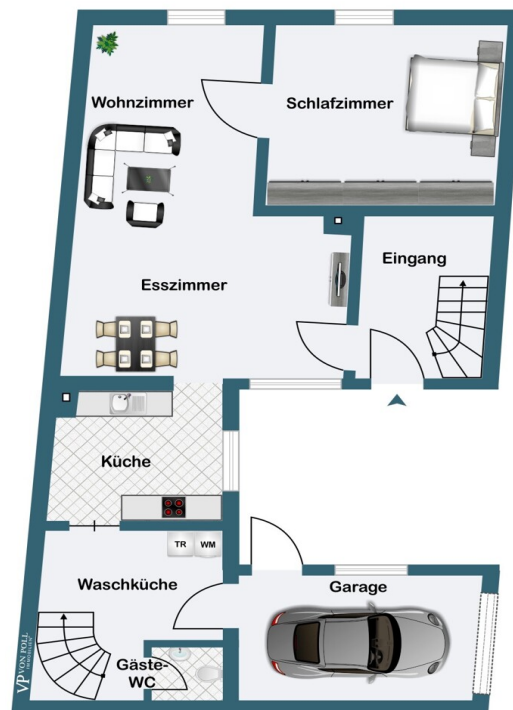
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

??????? ???????: 25202027 - 46395 Bocholt

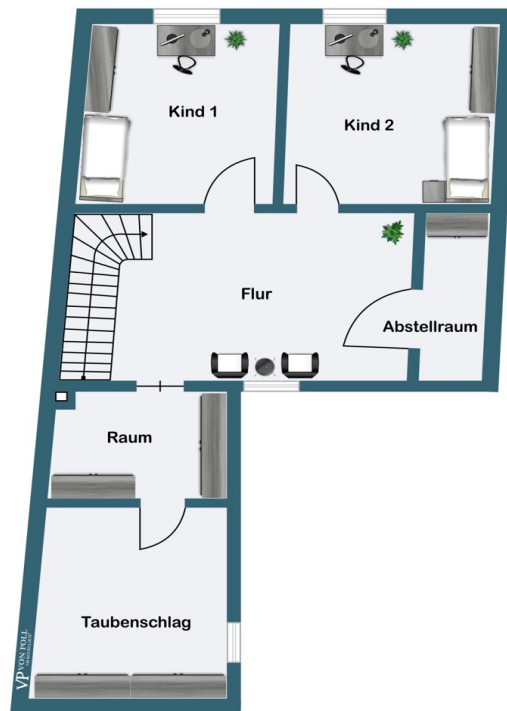
??????



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

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

??????? ???????: 25202027 - 46395 Bocholt

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

Diese massiv gebaute Immobilie aus dem Jahr 1928 wurde 1984, durch einen vom Bauamt genehmigten Anbau, erweitert und modernisiert.

Das Haus bietet ca. 130?m² Wohnfläche auf zwei Etagen sowie ein zusätzliches, ausgebautes Dachgeschoss mit weiteren Nutzräumen, die derzeit nicht zur Wohnfläche zählen.

Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einer Diele. Auf der linken Seite befindet sich ein großzügiges, offenes Wohn- Esszimmer mit direktem Zugang zum ersten Schlafzimmer.

Angrenzend an den Essbereich liegt die Küche, von der aus Sie in den Hauswirtschaftsraum gelangen. Über diesen Raum ist auch die Garage erreichbar. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein Gäste-WC.

Das Obergeschoss ist über zwei separate Treppenhäuser zugänglich, was eine flexible Nutzung ermöglicht.

Vom ersten Treppenhaus, das direkt an der Diele liegt, gelangen Sie über einen Flur in das zweite Wohnzimmer. Von dort aus sind ein weiteres Schlafzimmer und eine zweite Küche erreichbar.

Das zweite Treppenhaus, ausgehend vom Hauswirtschaftsraum, führt zunächst auf eine Zwischenebene mit einem Badezimmer mit Dusche und Badewanne.

Eine weitere Treppe bringt Sie in das Obergeschoss, wo sich ein zweites Badezimmer mit Dusche befindet, das direkt an Wohnzimmer und den Balkon angrenzt.

Im ausgebauten Dachgeschoss finden Sie zwei weitere Schlafzimmer, einen Abstellraum sowie einen zusätzlichen Raum, der zum ehemaligen, heute nicht mehr genutzten Taubenschlag führt.

Ebenfalls vom Flur aus erreichbar ist ein Kellerzugang in die Waschküche und dem Heizungsraum.

Das Haus ist insgesamt sanierungsbedürftig, bietet jedoch eine solide Basis für Modernisierung und Ausbau. Die Aufteilung der Räume bietet Möglichkeiten für eine Mehrgenerationennutzung oder eine attraktive Vermietung mit zwei Einheiten – was das

Objekt auch für Kapitalanleger besonders interessant macht.

Die Immobilie ist nach Absprache verfügbar.

Gerne senden wir Ihnen ein aussagekräftiges Exposé mit Bildern zu und stehen Ihnen selbstverständlich auch für einen individuellen Besichtigungstermin zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Unsere Qualifizierten-Finanzexperten helfen ihnen gerne um die seit dem 01.07.2021 neuen Förderkredite und Zuschüsse der „Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)“ zu beantragen – für einen Neubau oder für die Sanierung zum Effizienzhaus sowie einzelne energetische Maßnahmen. Die Förderung für Baubegleitung beantragen Sie direkt zusammen mit Ihrem Kredit oder Zuschuss. Wir beraten Sie gern!

??????? ?????????: 25202027 - 46395 Bocholt

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

- Gäste WC
- Sanitäreinrichtungen: 2x Dusche, 1x Badewanne
- neuwertige Heizung aus dem Jahr 2022
- Balkon
- Garage
- Kunststoff-Doppelglasfenster mit Rollläden aus dem Jahr 1978 und 1997
- Fußböden: Fliesen und Laminat (EG und OG), Teppichboden (DG)
- Decken: teilweise Holzvertäfelungen

??????? ???????: 25202027 - 46395 Bocholt

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

Die Immobilie befindet sich in einer zentrumsnahen Lage von Bocholt.

Zur Bocholter Innenstadt sind es nur ca. 5 Minuten zu Fuß, ein Bäcker und einige Lebensmittelgeschäfte sind nur ca. 500 Meter entfernt. Ärzte, Apotheken, Banken und alle weiteren Dinge des täglichen Bedarfs sind ebenfalls in wenigen Minuten erreichbar.

Drei Kindergärten und eine Grundschule, 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.

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 20 - 30 Minuten und über die A3 ist die Nordsee in etwa 2 Stunden für einen Kurzurlaub erreichbar.

??????? ???????: 25202027 - 46395 Bocholt

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 229.90 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1928.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

??????? ???????: 25202027 - 46395 Bocholt

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

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

Sascha Mermann

Westend 27, 46399 Bocholt
Tel.: +49 2871 - 99 58 98 0
E-Mail: bocholt@von-poll.com

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

www.von-poll.com