

Bocholt / Stenern

## Kleinod Nähe Stadtwald

???????: 25202031

RESERVIERT



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

?????: 229.000 EUR • ??????: ca. 130 m<sup>2</sup> • ??????: 4 • ??????: 220 m<sup>2</sup>

?????? ?????: 25202031 - 46399 Bocholt / Stenern

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

????????? ??????????: 25202031 - 46399 Bocholt / Stenern

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

|                      |                        |
|----------------------|------------------------|
| ????????? ?????????? | 25202031               |
| ???????????          | ca. 130 m <sup>2</sup> |
| ?????????            | 4                      |
| ?????????? ???       | 2                      |
| ???????????          |                        |
| ???????????          | 1                      |
| ????? ????????????   | 1968                   |
| ????? ????????????   | 1 x ???????            |

|                      |   |
|----------------------|---|
| ????? ????????       | 229.000 EUR   |
| ???????????          | Käuferprovision<br>beträgt 3,99 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????? ?????????????? | 2015  |
| ?????????            | ???????   |
| ???????????????????  | ca. 50 m <sup>2</sup>   |
| ???????              | ???????, WC<br>???????????, ??????  |

????????? ??????????: 25202031 - 46399 Bocholt / Stenern

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

|                 |             |
|-----------------|-------------|
| ???????????     | ??????????? |
| ???????????     | ??????      |
| ???????????     | 06.11.2035  |
| ??????????????? |             |
| ?????? ???      |             |
| ??????????????? | ??????      |

|                     |                |
|---------------------|----------------|
| ?????????????????   | BEDARF         |
| ???????????         |                |
| ?????? ????????     | 274.10 kWh/m²a |
| ???????????         |                |
| ???????????         | H              |
| ???????????         |                |
| ???????????         |                |
| ?????? ???????????? | 2014           |
| ?????????? ?? ??    |                |
| ???????????         |                |
| ???????????????     |                |

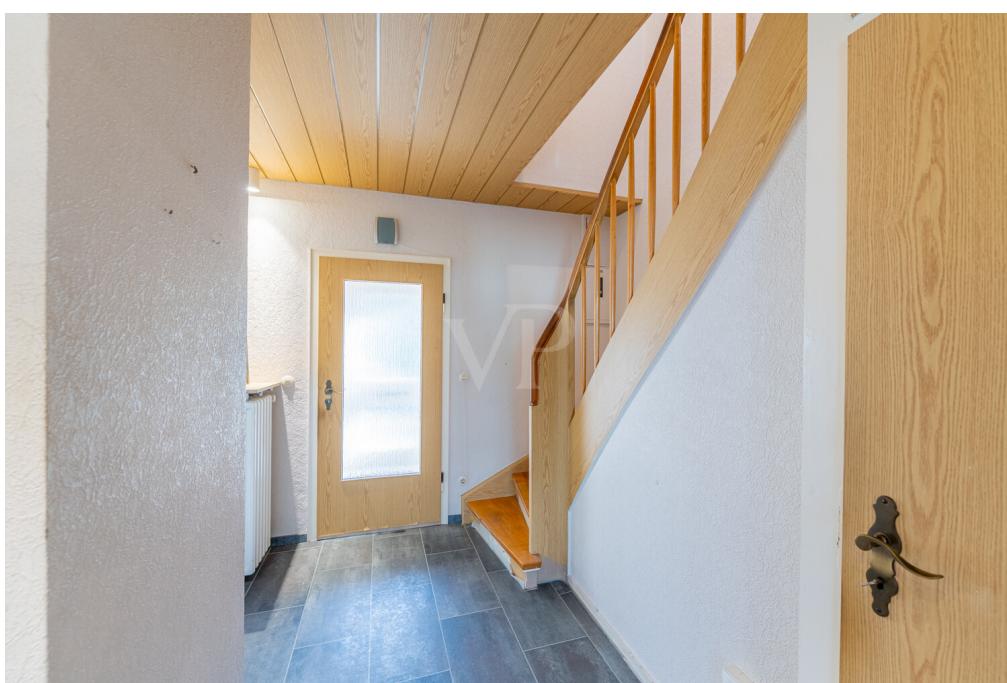
????????? ????????: 25202031 - 46399 Bocholt / Stenern

?? ????????



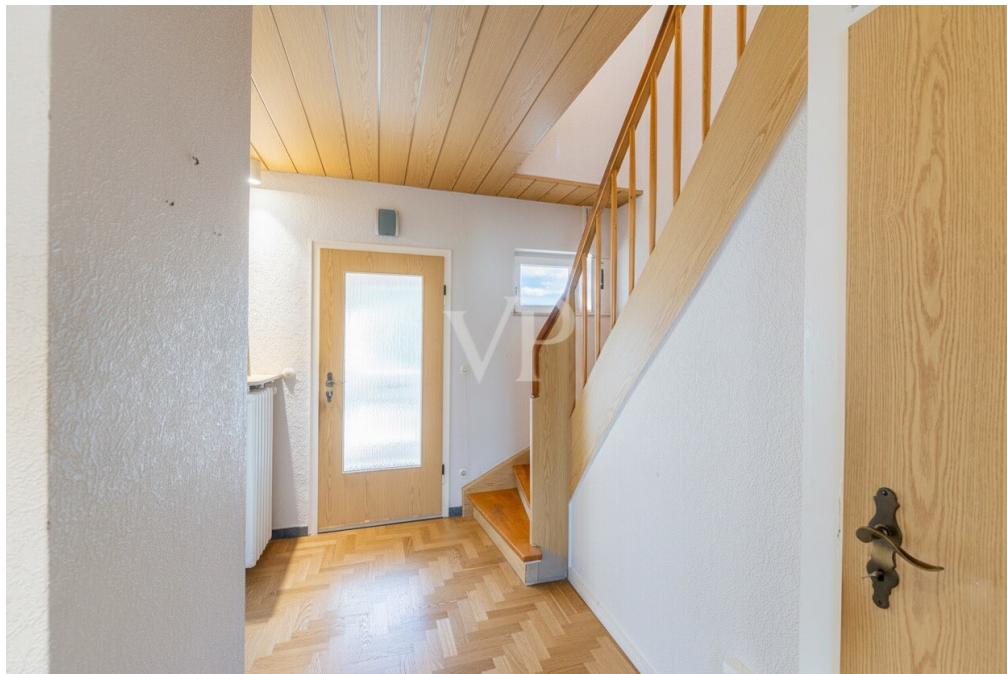
?????? ??????: 25202031 - 46399 Bocholt / Stenern

?? ??????



?????? ??????: 25202031 - 46399 Bocholt / Stenern

?? ??????



???????? ????????: 25202031 - 46399 Bocholt / Stenern

?? ????????



???????? ????????: 25202031 - 46399 Bocholt / Stenern

?? ????????



?????? ??????: 25202031 - 46399 Bocholt / Stenern

?? ??????



?????? ??????: 25202031 - 46399 Bocholt / Stenern

?? ??????



???????? ?????: 25202031 - 46399 Bocholt / Stenern

?? ???????



???????? ?????: 25202031 - 46399 Bocholt / Stenern

?? ???????



?????? ??????: 25202031 - 46399 Bocholt / Stenern

?? ???????



?????? ??????: 25202031 - 46399 Bocholt / Stenern

?? ??????



????????? ??????????: 25202031 - 46399 Bocholt / Stenern

?? ????????



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

???????? ?????: 25202031 - 46399 Bocholt / Stenern

?? ??????



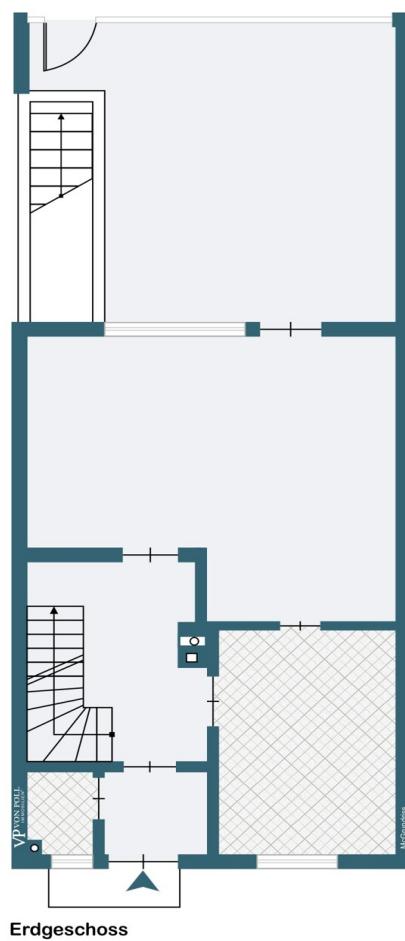
Finanzierungsbeispiel - Wir beraten Sie gern!

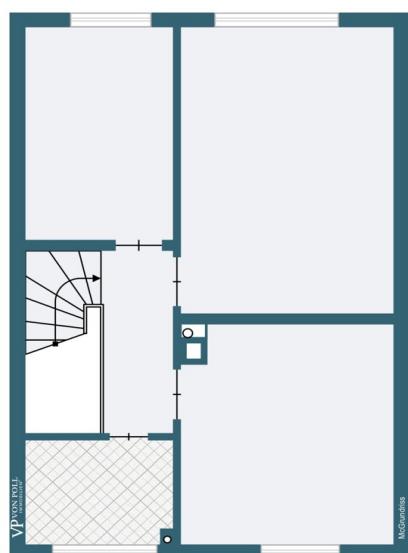
|  |              |
|--|--------------|
| Kaufpreis:   | 229.000,00 € |
| Nebenkosten:   | 27.640,30 €  |
| Gesamtkosten:  | 256.640,30 € |
| Eigenkapital:  | 58.000,00 €  |
| Finanzierungsbetrag:   | 199.000,00 € |
| fester Sollzins*:  | 3,61%        |
| Ihre mtl. Rate:  | 874 €        |
| Ihr Ansprechpartner:<br><b>Olaf Lippold Finanzierungsvermittler<br/>von Poll Finance Bocholt</b>   |              |
| <small>*Dieses Zins erhalten Sie bei einer einjährigen Absicherung über eine Garantie. Die angenommene Zahlungslänge liegt bei 10 Jahren. Der angenommene Belebungsaufschwung liegt bei 87 %, der eff. Jahreszins bei 3,7 %, die anfängliche Tilgung bei 1 %. Überlast wird eine erwartbare Einkommens- und Vermögensentwicklung vorausgesetzt. Die Auszahlung des Garantienbeitrags am Anfang erfolgt in einer Summe.</small> |              |

[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

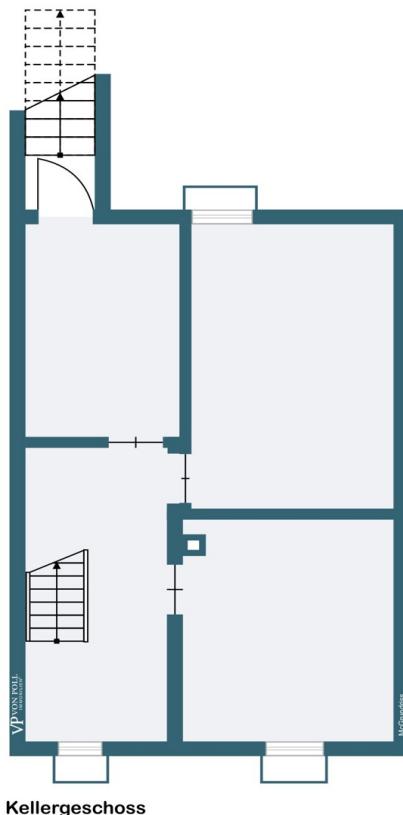
???????? ?????: 25202031 - 46399 Bocholt / Stenern

???????





Obergeschoss



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

???????? ?????: 25202031 - 46399 Bocholt / Stenern

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

Dieses Reihenmittelhaus aus dem Baujahr 1968 bietet mit einer Wohnfläche von etwa 130 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von rund 220 m<sup>2</sup> vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für verschiedene Lebenssituationen. Die Immobilie befindet sich in einer etablierten Wohngegend, die durch kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichem Nahverkehr überzeugt. Das nachbarschaftliche Umfeld ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern gleicher Bauart.

Die Raumauflteilung des Hauses ist funktional gestaltet und ermöglicht eine flexible Nutzung: Im Erdgeschoss empfängt Sie ein geräumiger Eingangsbereich, der ausreichend Platz für Garderobe bietet. Angrenzend daran befindet sich das großzügige Wohnzimmer mit angrenzendem Wintergarten. Von hier aus gelangt man in den kleinen Garten, der zur individuellen Gestaltung einlädt. Das Gäste-WC ist über die Diele zugänglich und bietet zusätzlichen Komfort nicht nur für Besucher.

Die Küche ist momentan nicht vorhanden, sodass Interessenten die Möglichkeit haben, ihre eigene Einbauküche nach individuellen Vorstellungen zu realisieren. Im Obergeschoss erwarten Sie zwei helle Schlafzimmer, die genügend Raum für individuelle Ansprüche bieten. Ebenfalls auf dieser Etage befindet sich das renovierungsbedürftige Badezimmer.

Beheizt wird die Immobilie durch eine Gaszentralheizung aus dem Jahr 2014, die neben einer zuverlässigen Wärmeversorgung für ein angenehmes Wohnklima sorgt. Der Gesamtzustand des Hauses ist als renovierungsbedürftig einzustufen. Die Modernisierung der Fenster im Jahr 2015 stellt jedoch bereits einen wichtigen Teil der energetischen Sanierung dar. Weitere Maßnahmen, insbesondere im Bereich der Oberflächen sowie der Haustechnik, sollten eingeplant werden.

Das Haus verfügt über einen Vollkeller, der zusätzlichen Stauraum für Haushaltsgegenstände bietet. Auch Fahrräder und Gartengeräte finden hier bequem Platz. Stellmöglichkeiten für ein Auto sowie die zugehörige Garage befinden sich in der Nähe.

Diese Immobilie eignet sich besonders für Käufer, die Wert darauf legen, ihr zukünftiges Zuhause nach eigenen Vorstellungen und Bedürfnissen zu gestalten. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich von den Möglichkeiten und dem Potenzial vor Ort zu überzeugen.

????????? ????????: 25202031 - 46399 Bocholt / Stenern

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

keine Küche vorhanden

Gäste- WC

Gaszentralheizung aus 2014

Fenster Kunststoff Doppelverglasung aus 2015

Bad mit Dusche und Hänge- WC

?????? ?????: 25202031 - 46399 Bocholt / Stenern

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

Die Immobilie befindet sich in einer attraktiven Lage am Rande von Bocholt in der Nähe des Bocholter Stadtwaldes.

Zur Bocholter Innenstadt sind es nur ca. 10 Minuten mit dem Rad.

In Umkreis von ca. 1,5 Kilometer gibt es Bäcker, Lebensmittelgeschäfte, Pizzerien und Schulen.

Apotheken, Banken und alle weiteren Dinge des täglichen Bedarfs sind ebenfalls in wenigen Minuten erreichbar.

Kindergärten und Grundschulen, sind in nur ca. 5 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.

???????? ?????: 25202031 - 46399 Bocholt / Stenern

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 274.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.

Die Energieeffizienzklasse ist H.



VON POLL  
REAL ESTATE

?????? ??????: 25202031 - 46399 Bocholt / Stenern

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

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

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)