

**Bocholt**

## **Licht, Platz und Komfort – vermietete Etagenwohnung in ruhiger Lage**

***Codice oggetto: 26202044***



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 199.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 90 m<sup>2</sup> • VANI: 2**

**Codice oggetto: 26202044 - 46395 Bocholt**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 26202044 - 46395 Bocholt**

## A colpo d'occhio

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| Codice oggetto      | 26202044              |
| Superficie netta    | ca. 90 m <sup>2</sup> |
| Piano               | 1                     |
| Vani                | 2                     |
| Camere da letto     | 1                     |
| Bagni               | 1                     |
| Anno di costruzione | 1997                  |
| Garage/Posto auto   | 2 x superficie libera |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 199.000 EUR                                                               |
| Appartamento                       | Piano                                                                     |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2021                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda                   | ca. 100 m <sup>2</sup>                                                    |
| Caratteristiche                    | Balcone                                                                   |

**Codice oggetto: 26202044 - 46395 Bocholt**

## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | <b>centralizzato</b> |
| Riscaldamento                           | <b>Gas</b>           |
| Certificazione energetica valido fino a | <b>12.06.2028</b>    |
| Fonte di alimentazione                  | <b>Gas</b>           |

|                                                       |                                            |
|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | <b>Attestato di prestazione energetica</b> |
| Consumo finale di energia                             | <b>125.00 kWh/m²a</b>                      |
| Classe di efficienza energetica                       | <b>D</b>                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | <b>1997</b>                                |

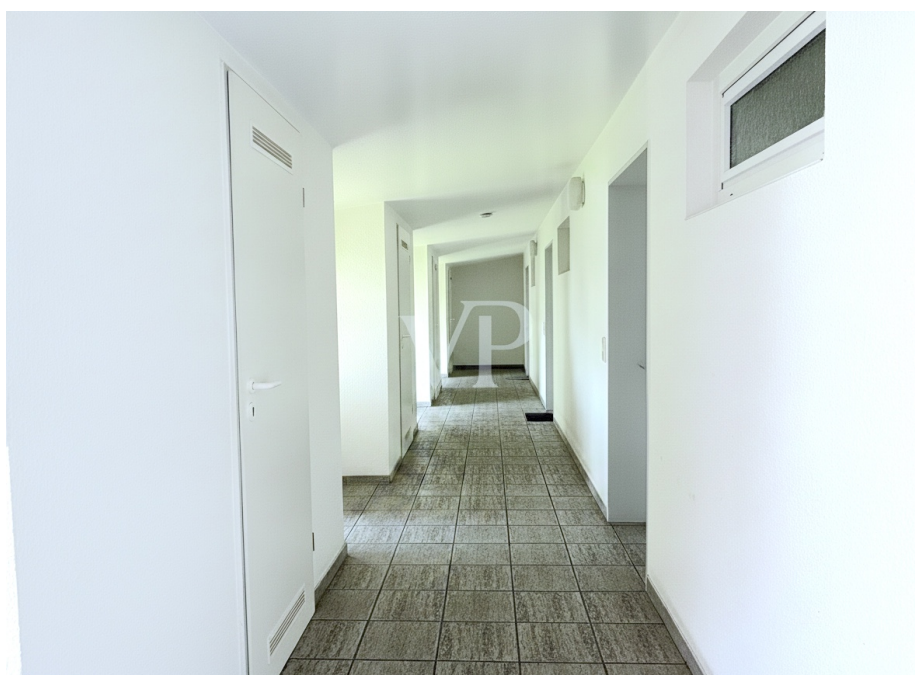
**Codice oggetto: 26202044 - 46395 Bocholt**

## La proprietà



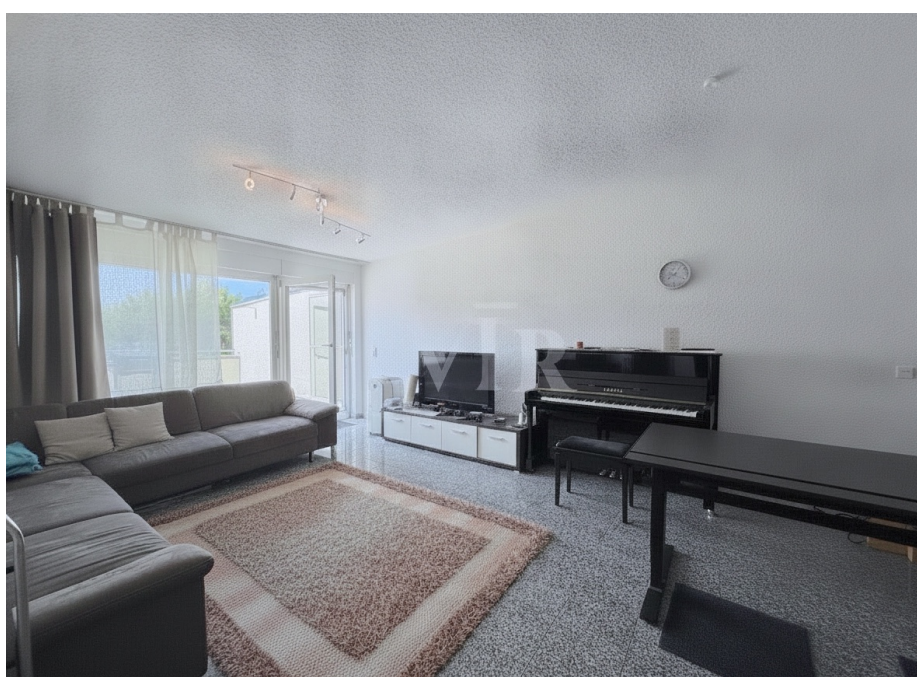
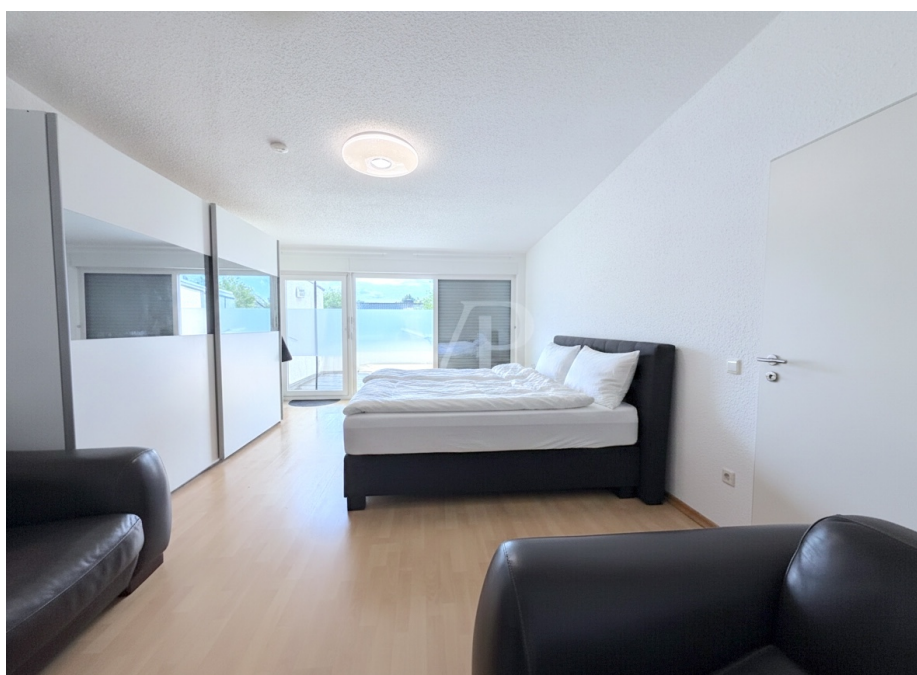
**Codice oggetto: 26202044 - 46395 Bocholt**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26202044 - 46395 Bocholt**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26202044 - 46395 Bocholt**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26202044 - 46395 Bocholt**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26202044 - 46395 Bocholt**

## La proprietà



Codice oggetto: 26202044 - 46395 Bocholt

## La proprietà

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

Codice oggetto: 26202044 - 46395 Bocholt

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 26202044 - 46395 Bocholt**

## Una prima impressione

Eine Immobilie, die Stabilität, Komfort und langfristiges Potenzial miteinander verbindet: Diese gepflegte Etagenwohnung mit ca. 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im Obergeschoss eines 1997 in massiver Bauweise errichteten Mehrfamilienhauses mit insgesamt 17 Wohneinheiten. Die Wohnung wurde 2021 modernisiert und ist derzeit vermietet. Damit stellt sie eine interessante Gelegenheit für Kapitalanleger, die auf eine bereits etablierte Vermietung und nachhaltige Werthaltigkeit setzen dar.

Der durchdachte Grundriss umfasst ein großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zur Loggia, ein Schlafzimmer mit separater Loggia, eine Küche mit Essbereich, ein Badezimmer mit Dusche sowie einem praktischen Abstellraum im Treppenhaus. Zwei Stellplätze direkt vor dem Haus gehören ebenfalls zur Wohnung und runden das Angebot ab. Ein Fahrradraum und ein Waschraum stehen den Bewohnern gemeinschaftlich zur Verfügung.

Beheizt wird die Wohnanlage über eine gemeinschaftliche Gaszentralheizung aus dem Baujahr 1997. Für die Heizungsanlage besteht ein Wartungsvertrag mit der BEW.

Eine gepflegte Wohnanlage, eine solide Bauweise, eine bestehende Vermietung und eine gefragte Wohnungsgröße machen diese Immobilie zu einer überzeugenden Investition mit langfristiger Perspektive.

Gerne senden wir Ihnen das ausführliche Exposé mit allen relevanten Informationen zu und präsentieren Ihnen die Immobilie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung.

**Codice oggetto: 26202044 - 46395 Bocholt**

## Dettagli dei servizi

- Bodenbeläge Fliesen und Laminat
- Badezimmer mit Dusche sowie Anschluß für Waschmaschine/Trockner
- zwei großzügige Loggien mit Bangkirai-Holzboden, erreichbar über das Wohnzimmer sowie das Schlafzimmer
- zwei Stellplätze direkt vor dem Haus
- sep. Abstellraum im Treppenhaus
- Gemeinschaftsräume (Fahrradraum, Wäscheraum)
- Gaszentralheizung aus 1997

**Codice oggetto: 26202044 - 46395 Bocholt**

## Tutto sulla posizione

Das Gebäude befindet sich in einem ruhig geprägten Wohngebiet im nordwestlichen Teil von Bocholt, in Sackgassenlage. Die Umgebung ist überwiegend durch Wohnbebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern gekennzeichnet und weist eine angenehme, wohnorientierte Struktur auf.

Die Straßen im Umfeld sind hauptsächlich auf Anwohnerverkehr ausgelegt, wodurch sich eine vergleichsweise geringe Verkehrsbelastung ergibt. Dadurch entsteht ein ruhiges Wohnumfeld mit eher zurückhaltender Lärmbelastung.

Die Innenstadt von Bocholt ist in kurzer Zeit erreichbar, sodass zentrale Versorgungs- und Freizeitangebote gut angebunden sind. Gleichzeitig bietet die Lage einen gewissen Abstand zum städtischen Zentrum und damit eine entspanntere Wohnatmosphäre. Grünflächen und Naherholungsmöglichkeiten befinden sich ebenfalls in der Umgebung und tragen zusätzlich zur Wohnqualität bei.

**Codice oggetto: 26202044 - 46395 Bocholt**

## Partner di contatto

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Sascha Mermann**

---

**Westend 27, 46399 Bocholt**

**Tel.: +49 2871 - 99 58 98 0**

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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