

Bocholt

Exklusive Doppelhaushälfte am Stadtrand – zukunftsicher & energieeffizient

Número da propriedade: 26202002

Neuvorstellung



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 798.000 EUR • ÁREA: ca. 173 m² • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 265 m²

Número da propriedade: 26202002 - 46397 Bocholt

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 26202002 - 46397 Bocholt

Numa vista geral

Número da propriedade	26202002
Área	ca. 173 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	4
Quartos	2
Casas de banho	2
Ano de construção	2022/2023
Tipo de estacionamento	1 x Car port, 1 x Lugar de estacionamento ao ar livre

Preço de compra	798.000 EUR
Natureza	Casa geminada
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2023
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 30 m²
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado

Número da propriedade: 26202002 - 46397 Bocholt

Dados energéticos

Fonte de Energia	Eletricidade	Certificado Energético	Consumo energético final
Certificado Energético válido até	21.12.2031	Procura final de energia	18.70 kWh/m²a
Aquecimento	Bomba de calor ar-água	Classificação energética	A+
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	2022

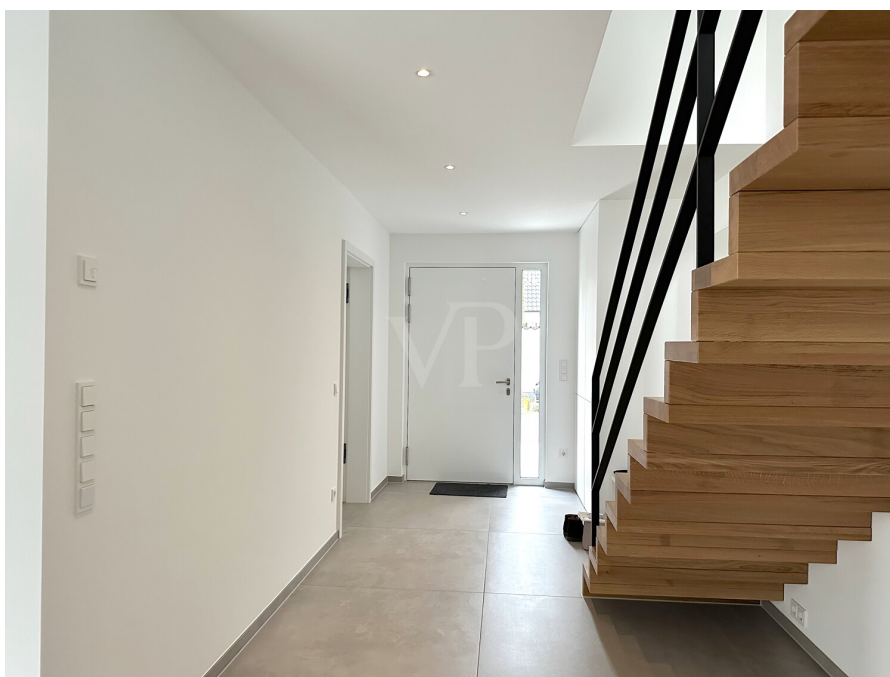
Número da propriedade: 26202002 - 46397 Bocholt

O imóvel



Número da propriedade: 26202002 - 46397 Bocholt

O imóvel



Número da propriedade: 26202002 - 46397 Bocholt

O imóvel



Número da propriedade: 26202002 - 46397 Bocholt

O imóvel



Número da propriedade: 26202002 - 46397 Bocholt

O imóvel



Número da propriedade: 26202002 - 46397 Bocholt

O imóvel



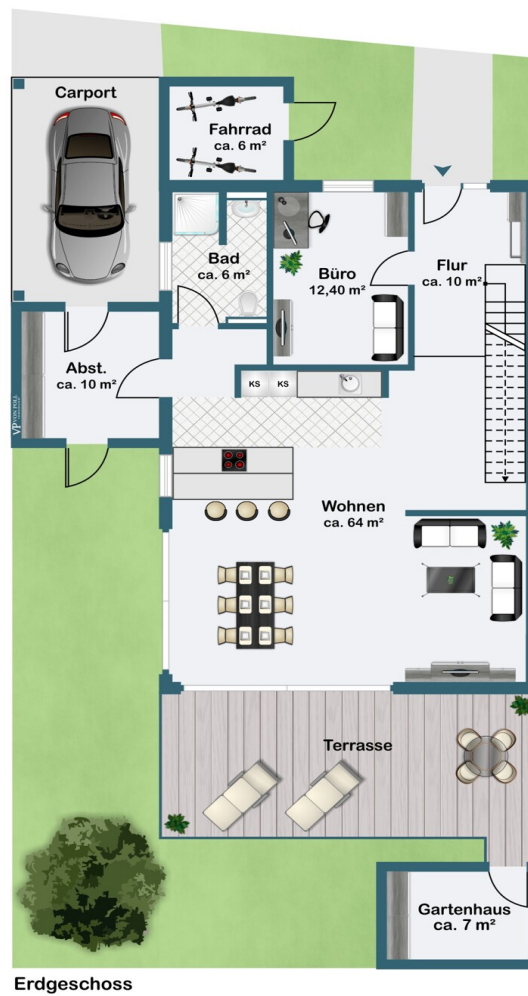
Número da propriedade: 26202002 - 46397 Bocholt

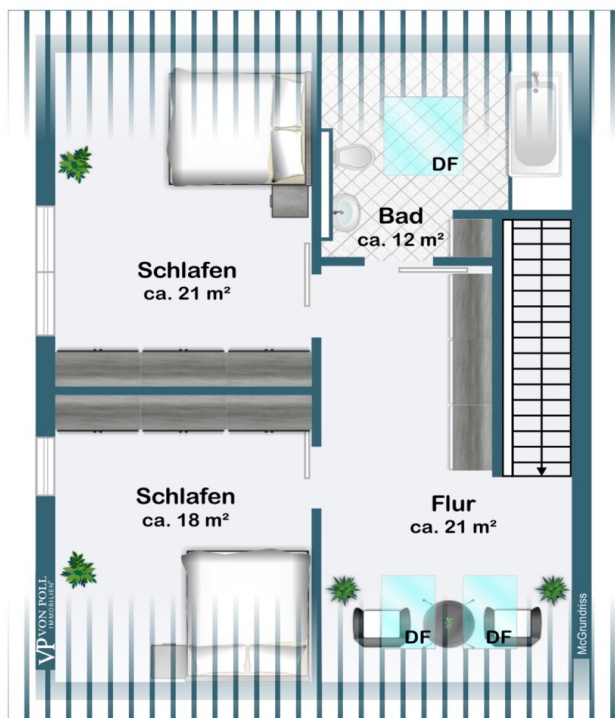
O imóvel



Número da propriedade: 26202002 - 46397 Bocholt

Plantas dos pisos





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 26202002 - 46397 Bocholt

Uma primeira impressão

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 m². 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 m² 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 m², 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 m², das andere mit ca. 18 m². Beide Räume überzeugen durch ihre Ruhe und Helligkeit sowie durch eine optimale Platzierung für große Betten und maßgefertigte

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

Número da propriedade: 26202002 - 46397 Bocholt

Detalhes do equipamento

- 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.

Número da propriedade: 26202002 - 46397 Bocholt

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 26202002 - 46397 Bocholt

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.12.2031.

Endenergiebedarf beträgt 18.70 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

Número da propriedade: 26202002 - 46397 Bocholt

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Sascha Mermann

Westend 27, 46399 Bocholt

Tel.: +49 2871 - 99 58 98 0

E-Mail: bocholt@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com