

**Bocholt**

# Stilvoll wohnen oder clever investieren – moderne Eigentumswohnung mit großem Balkon & Stellplatz

*Número da propriedade: 26202032*



**PREÇO DE COMPRA: 169.000 EUR • ÁREA: ca. 70 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 2.5**

**Número da propriedade: 26202032 - 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: 26202032 - 46397 Bocholt

## Numa vista geral

Número da propriedade	26202032	Preço de compra	169.000 EUR
Área	ca. 70 m <sup>2</sup>	Apartamento	Piso
Piso	1	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	2.5	Modernização / Reciclagem	2005
Quartos	1	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	1	Móveis	Cozinha embutida, Varanda
Ano de construção	1969		
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre		

Número da propriedade: 26202032 - 46397 Bocholt

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Sistema de aquecimento de um piso	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	93.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	16.02.2035	Classificação energética	C
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2001

Número da propriedade: 26202032 - 46397 Bocholt

## O imóvel



Número da propriedade: 26202032 - 46397 Bocholt

## O imóvel



Número da propriedade: 26202032 - 46397 Bocholt

## O imóvel



Número da propriedade: 26202032 - 46397 Bocholt

## O imóvel



Número da propriedade: 26202032 - 46397 Bocholt

## O imóvel



Número da propriedade: 26202032 - 46397 Bocholt

## O imóvel



Número da propriedade: 26202032 - 46397 Bocholt

## O imóvel



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



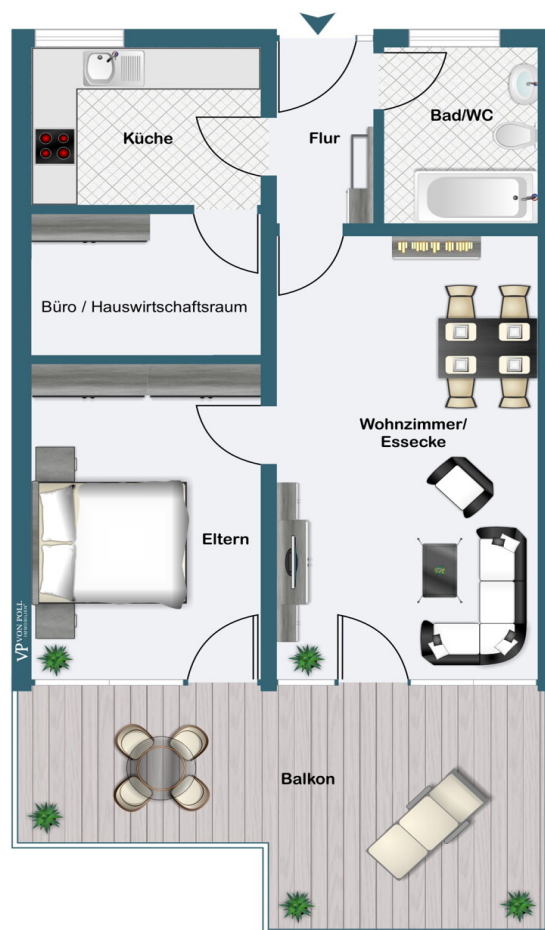
Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

Número da propriedade: 26202032 - 46397 Bocholt

## Plantas dos pisos



1. Obergeschoss

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: 26202032 - 46397 Bocholt**

## Uma primeira impressão

Diese gepflegte 2,5-Zimmer-Wohnung aus dem Jahr 1969 überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 70 m<sup>2</sup> und bietet ein ideales Zuhause für Singles, Paare oder kleine Haushalte. Auch für Kapitalanleger stellt sie aufgrund der stabilen Vermietung eine interessante Gelegenheit dar.

Die Wohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus in naturnaher Lage und verfügt über eine durchdachte Raumaufteilung. Das großzügige Schlafzimmer bietet einen ruhigen Rückzugsort, während zwei weitere Zimmer flexibel als Wohn- / Esszimmer und Büro/Hauswirtschaftsraum genutzt werden können. Zudem verfügt die Immobilie über ein Tageslichtbad mit Badewanne und einen großzügigen Balkon mit Südausrichtung, welcher zum Verweilen einlädt. Die praktische Außensteckdose ermöglicht die Errichtung einer eigenen Wohlfühloase mit Blick auf den Stadtwaldrand.

Das Badezimmer wurde im Jahr 2005 umfassend modernisiert und präsentiert sich in einem zeitgemäßen Zustand. Im Zuge dieser Modernisierung wurde auch eine praktische Einbauküche integriert, die funktional ausgestattet ist und sich harmonisch in das Gesamtbild einfügt. Auch die Bodenbeläge im Wohn- / Essbereich, Flur und Schlafzimmer wurden in diesem Zuge durch Parkett ersetzt. Die Fliesen in der Küche sowie der Laminatboden im Büro/Hauswirtschaftsraum sind ebenfalls erneuert worden. Die Fenster auf der Südseite verfügen seit 2005 über moderne, elektrische Rollos.

Die Ausstattung entspricht einem guten Standard und ermöglicht einen komfortablen Alltag. Bereits 1992 wurden doppelverglaste Kunststofffenster eingebaut, die zu einem angenehmen Wohnklima beitragen. Beheizt wird die Wohnung über eine Gas-Etagenheizung, wodurch die Heizkosten individuell

gesteuert werden können.

Ein eigener Stellplatz sorgt für zusätzlichen Komfort und stressfreies Parken direkt am Haus.

Die monatlichen Hausgeldkosten betragen 205 €, davon fließen 70 € in die Instandhaltungsrücklage und 135 € in laufende Kosten. Die derzeitige Mieterin zahlt monatlich 380 € Kaltmiete sowie ca. 150 € Nebenkosten.

Das gepflegte Gesamtbild des Hauses sowie die durchgeführten Modernisierungen unterstreichen den guten Zustand der Immobilie und sichern langfristig deren Wert.

Ob zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage – diese Wohnung bietet eine attraktive Kombination aus Lage, Ausstattung und Wirtschaftlichkeit.

**Número da propriedade: 26202032 - 46397 Bocholt**

## Detalhes do equipamento

Hausgeld mtl. 205€ = ( Rücklagen €70,- + Sonstige €135,-)

Nebenkosten Mieterin mtl. €150,-

Kaltmiete mtl. €380,-

**Número da propriedade: 26202032 - 46397 Bocholt**

## Tudo sobre a localização

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. 8 Minuten mit dem Rad.

In umkreis von ca. 1,5 Kilometer gibt es Bäcker, Lebensmittelgeschäfte, Pizzeria und Schulen.

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

Kindergärten und Grundschulen, 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.

**Número da propriedade: 26202032 - 46397 Bocholt**

## Outras informações

Wohnung Nr. 17 + Stellplatz Nr. 41

**Número da propriedade: 26202032 - 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](mailto:bocholt@von-poll.com)

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

---

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