

Bocholt

# ANFRAGESTOP ! Das könnte ihr Zuhause sein! Gepflegtes Ein- oder Zweifamilienhaus mit Garten in toller Lage!

Property ID: 25202016

RESERVIERT



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

PURCHASE PRICE: 195.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 126 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 331 m<sup>2</sup>

Property ID: 25202016 - 46399 Bocholt

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25202016 - 46399 Bocholt

## At a glance

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Property ID          | 25202016    |
| Living Space         | ca. 126 m²  |
| Roof Type            | Gabled roof |
| Rooms                | 6           |
| Bedrooms             | 2           |
| Bathrooms            | 2           |
| Year of construction | 1955        |
| Type of parking      | 1 x Garage  |

|                               |                                                                           |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price                | 195.000 EUR                                                               |
| Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,99 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2024                                                                      |
| Condition of property         | In need of renovation                                                     |
| Construction method           | Solid                                                                     |
| Usable Space                  | ca. 220 m²                                                                |
| Equipment                     | Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen                            |

Property ID: 25202016 - 46399 Bocholt

## Energy Data

|                                |                 |                                                      |                           |
|--------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Energy Source                  | Gas             | Final Energy Demand                                  | 369.30 kWh/m²a            |
| Energy certificate valid until | 26.06.2035      | Energy efficiency class                              | H                         |
| Power Source                   | Gas             | Year of construction according to energy certificate | 1955                      |

Property ID: 25202016 - 46399 Bocholt

## The property



Property ID: 25202016 - 46399 Bocholt

## The property



Property ID: 25202016 - 46399 Bocholt

## The property



Property ID: 25202016 - 46399 Bocholt

## The property



Property ID: 25202016 - 46399 Bocholt

## The property



Property ID: 25202016 - 46399 Bocholt

## The property



Property ID: 25202016 - 46399 Bocholt

## The property



Property ID: 25202016 - 46399 Bocholt

## The property



Property ID: 25202016 - 46399 Bocholt

## The property



Property ID: 25202016 - 46399 Bocholt

## The property



Property ID: 25202016 - 46399 Bocholt

## The property



Property ID: 25202016 - 46399 Bocholt

## The property



Property ID: 25202016 - 46399 Bocholt

## The property



Property ID: 25202016 - 46399 Bocholt

## The property



Property ID: 25202016 - 46399 Bocholt

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

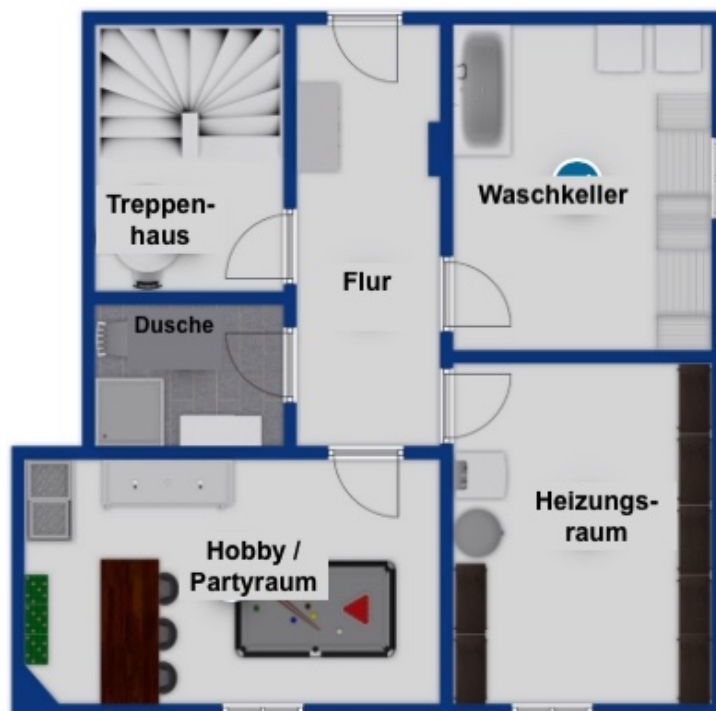
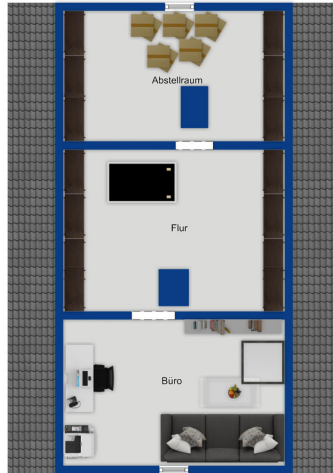
T.: 0800 - 333 33 09

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

Property ID: 25202016 - 46399 Bocholt

## Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25202016 - 46399 Bocholt

## A first impression

FAMILIENFREUNDLICH. BEZAUBERND. AUSBAUFÄHIG. Diese drei Worte beschreiben das 1955 massiv erbaute, gepflegte und freistehende Einfamilienhaus am besten.

Mit guter Planung und handwerklichem Geschick, könnte sich hier Ihr Traumhaus mit Garten verwirklichen.

Auf dem ca. 331 m<sup>2</sup> großen Grundstück ist der Garten durch die Lage und die vollständige, blickdichte Bepflanzung von der Straße aus nicht einsehbar.

Das Haus zeichnet sich besonders durch die hervorragende Aufteilung sowie die weiteren Ausbaumöglichkeiten, sowohl Innen als auch Außen aus.

Die Wohnfläche von ca. 126m<sup>2</sup> verteilt sich mit 6 Zimmern über zwei Etagen. Der Spitzboden ist nicht ausgebaut und hat Potential für weitere Nutzfläche. Das Haus ist vollunterkellert und bietet auch hier reichlich Platz.

Von der Straße betreten Sie das Erdgeschoss und befinden sich im Eingangsbereich, der Diele mit dem hellen Treppenhaus.

In der Diele befindet sich rechts das helle Wohnzimmer und angrenzend das modernisierte Badezimmer mit ebenerdiger Dusche. Geradeaus das geräumige Schlafzimmer. Als letzten Zugang aus der Diele erreichen Sie das Esszimmer, welches den Blick auf die Terrasse und den Zugang zur Küche bietet. Die kompakte Küche verfügt über eine Glastüre, die den Blick und Zugang auf die Terrasse und den sonnigen Garten ermöglicht.

Zurück in der Diele erreichen Sie über die Treppe das Dachgeschoss.

Als nächstes im Dachgeschoss, erreichen Sie aus der Diele die beiden Schlafzimmer, das Badezimmer und das Wohn- Esszimmer mit Zugang zur Küche.

Der nicht ausgebaut, jedoch teilweise gedämmte Dachstuhl ist über eine Deckenleiter in der Diele erreichbar.

Im Kellergeschoss befinden sich ein großer Raum, der als Hobby / Partyraum genutzt wird, ein Waschkeller, ein Heizungs- / Abstellraum und eine Dusche.

Die Garage verfügt über ein elektrisches Garagentor und bietet einen Zugang zum Garten.

Im sonnigen Garten befindet sich ein Gartenhaus mit einer Terrasse. Der Zugang ist sowohl aus der Küche als auch von der Straße durch abschließbare Tore möglich.

Trotz des guten und gepflegten Zustandes der Immobilie und dessen Ausstattung, wird sie auf Grund des Alters als Sanierungsbedürftig verkauft.

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. Die Immobilie ist sofort verfügbar.

Property ID: 25202016 - 46399 Bocholt

## Details of amenities

- Terrasse
- Gartenhaus mit Terrasse in bester Sonnenlage
- teilweise Parkett- Laminat- und Teppichboden
- Holzvertäfelung
- Kunststofffenster Doppelverglast
- Rollläden
- Partyraum / Abstellraum / Waschkeller
- Garage mit elektrischem Tor und Zugang zum Garten
- Gas-Zentralheizung aus dem Jahre 1995

Property ID: 25202016 - 46399 Bocholt

## All about the location

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen, verkehrsberuhigten und zentrumsnahen Lage von Bocholt.

Zur Bocholter Innenstadt sind es nur ca. 5 Min. mit dem Fahrrad. Discounter, Lebensmittelfachgeschäfte, Ärzte und Apotheken sind ebenfalls in 5-6 Min. mit dem Fahrrad erreichbar. Eine Bäckerei befindet sich fußläufig in ca. 900 m.

Zwei Kindergärten sind in nur ca. 4 Minuten zu Fuß zu erreichen, zwei Grundschulen in knapp 6 Minuten mit dem Fahrrad. 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.

Bocholt bietet ein reges Stadtleben, verströmt jedoch gleichzeitig eine gemütliche Atmosphäre, eine Stadt zum Wohlfühlen! Das Programm in Sachen Kultur und Freizeit ist ansprechend und vielseitig, ebenso wie das gastronomische Angebot.

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.

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.

Property ID: 25202016 - 46399 Bocholt

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 369.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

Property ID: 25202016 - 46399 Bocholt

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sascha Mermann

---

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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