

Bocholt

# RESERVIERT ! Moderne Doppelhaushälfte mit schönem Garten

????????? ??????????: 25202005

RESERVIERT

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)???? ??????: 329.000 EUR • ??????????: ca. 100 m<sup>2</sup> • ?????????: 4 • ?????? ????: 490 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25202005 - 46395 Bocholt

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

???????? ??????????: 25202005 - 46395 Bocholt

?? ??? ??????

|                       |   |                          |   |
|-----------------------|---|--------------------------|---|
| ???????? ??????????   | 25202005                                    | ????? ???????            | 329.000 EUR   |
| ????????????          | ca. 100 m <sup>2</sup>                      | ????????????             | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ?????? ???????        | ???????????????? ??????                     |                          |   |
| ?????????             | 4   |                          |   |
| ????????????? ???     | 3   |                          |   |
| ????????????          |   | ????? ??????????????     | 2022  |
| ????????????          | 2   | ?????????                | ???????   |
| ????? ??????????????  | 1972  | ????????????????         |   |
| ?????? ?????????????? | 1 x ??????????????<br>?????? ?????????????? | ???????????????????????? | ca. 156 m <sup>2</sup><br>??????  |
|                       |   | ?????????                | ?????????, WC<br>?????????????, ??????  |

???????? ??????????: 25202005 - 46395 Bocholt

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

|   |                      |  |                            |
|---|----------------------|--|----------------------------|
| ??????????<br>??????????                            | ????????? ?????????? | ?????????????????<br>?????????????   | VERBRAUCH                  |
| ????? ????????????                                  | ??????               | ????????<br>?????????????<br>?????????????                                       | 90.03 kWh/m <sup>2</sup> a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 16.01.2034           | ?????????????<br>?????????????????<br>?????????????                              | C                          |
| ????? ????????????                                  | ??????               | ????? ??????????????<br>?????????? ?? ??<br>?????????????<br>??????????????????? | 1937                       |

???????? ??????????: 25202005 - 46395 Bocholt

?? ?????????



???????? ??????????: 25202005 - 46395 Bocholt

?? ?????????



???????? ????????: 25202005 - 46395 Bocholt

?? ????????



???????? ??????????: 25202005 - 46395 Bocholt

?? ?????????





???????? ??????????: 25202005 - 46395 Bocholt

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



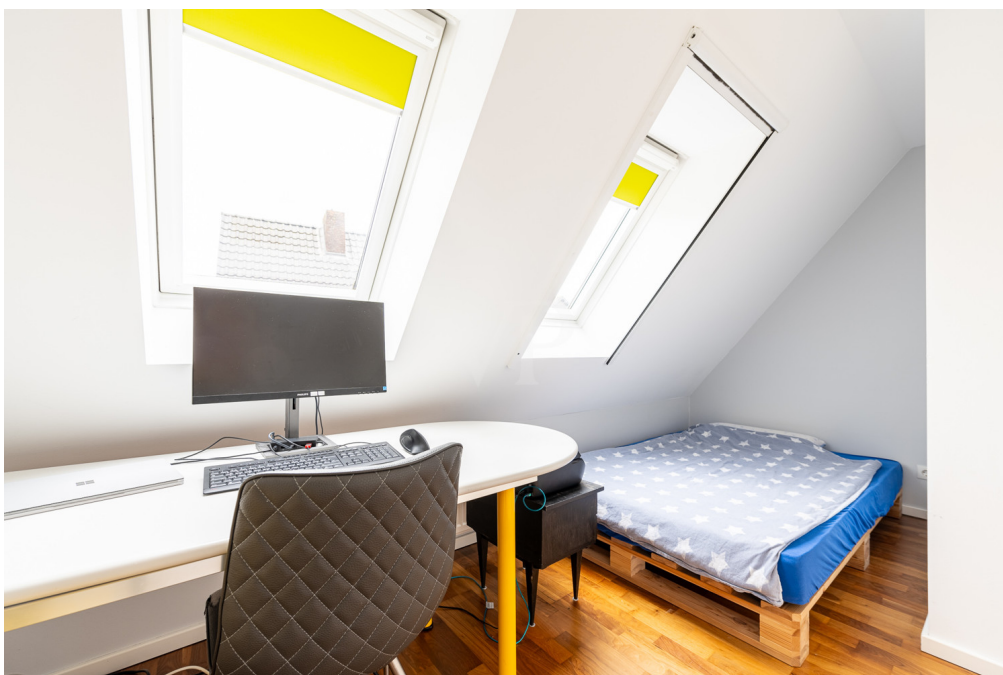
???????? ????????: 25202005 - 46395 Bocholt

?? ????????



???????? ??????????: 25202005 - 46395 Bocholt

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



???????? ????????: 25202005 - 46395 Bocholt

?? ????????



???????? ??????????: 25202005 - 46395 Bocholt

?? ?????????



???????? ????????: 25202005 - 46395 Bocholt

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

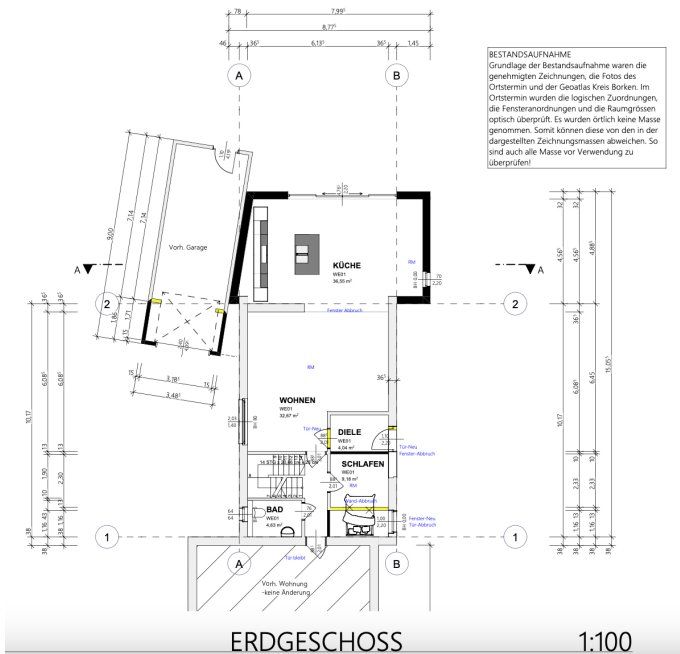


Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

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

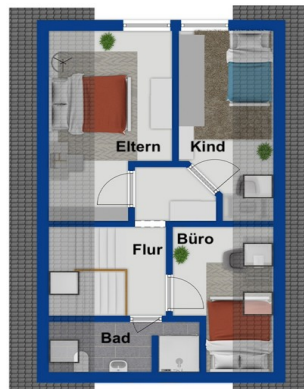


???????? ?????????: 25202005 - 46395 Bocholt

???????



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

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



??????? ????????: 25202005 - 46395 Bocholt

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

Ausgewogene Harmonie und Entspannung verspricht diese kernsanierte Doppelhaushälfte mit einem sonnigen Garten und bietet viele Möglichkeiten und reichlich Platz, um die eigene Fantasie zur Gestaltung der Räume und des Gartens zu verwirklichen. Im Jahre 2008 saniert, verteilt sich die Wohnfläche von ca. 100 m<sup>2</sup> über zwei Geschosse. Die Wohnfläche im Erdgeschoss teilt sich wie folgt auf: Im Eingangsbereich erreichen Sie den offenen Wohn- Essbereich mit Platz für ihre Wunschküche. Das helle und gemütliche Wohnzimmer mit Blick auf die Terrasse und den Garten, verfügt über eine Glastür und ein bodentiefes Fenster. Ein Esstisch für mehrere Personen findet ebenso noch Platz. Der Hauswirtschaftsraum oder Badezimmer bietet den nötigen Platz für eine Waschmaschine und Trockner. Über den Treppenaufgang gelangen Sie ins Dachgeschoss. Dieses bietet drei weitere helle Zimmer, die individuell gestaltet werden können als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer und das Badezimmer mit der begehbaren Dusche. Die geräumige Terrasse ist sehr einladend zum Entspannen, Verweilen und ermöglicht den Genuss, den Sonnenaufgang als auch den Sonnenuntergang zu jeder Jahreszeit zu erleben. Im Garten ist ausreichend Platz für Sträucher, Blumen und Obstbäume. Die große Garage bietet viele Abstellmöglichkeiten und hat eine angenehme Deckenhöhe. Die Immobilie ist nach Absprache verfügbar. 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. Unsere Qualifizierten-Finanzexperten helfen ihnen gerne um die seit dem 01.07.2021 neuen Förderkredite und Zuschüsse der „Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)“ zu beantragen – für einen Neubau oder für die Sanierung zum Effizienzhaus sowie einzelne energetische Maßnahmen. Die Förderung für Baubegleitung beantragen Sie direkt zusammen mit Ihrem Kredit oder Zuschuss. Wir beraten Sie gern!

??????? ???????: 25202005 - 46395 Bocholt

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

2022 Terrassentüre mit Dreifach-Verglasung erneuert, Heizkörper erneuert, Wände und Decken gestrichen

2008 Kernsanierung und Neuaufbau des Dachgeschosses

Ausstattung und Technik:

- Moderne Sanitär- Ausstattungen, ebenerdige Dusche
- hochwertige Markenfliesen, Feinsteinzeug und Holzdielen und Parkett
- TV und Internetanschluss in Wohn- und Schlafräumen
- Beleuchtung teilweise als integrierte Spots in den Decken, seitlich im Treppenhaus
- Blitzschutz im Stromversorgungskasten, Rauch- und Hitzemelder
- Kunststofffenster mit zweifach Verglasung
- Elektrische Rollläden an den seitlichen Fenstern
- Terrassen in Nordausrichtung
- Garage als Abstellraum

??????? ????????: 25202005 - 46395 Bocholt

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

Die Immobilie befindet sich in einer Nebenstraße im Bocholter Westen. In der Nähe zum Sportverein und zur Grünfläche des Bürgerpark Mosse. Zur Bocholter Innenstadt sind es nur ca. 7 Minuten mit dem Fahrrad, es gibt einen Bäcker und einige Lebensmittelgeschäfte sind ca. 1000 Meter entfernt. Ärzte, Apotheken, Banken und alle weiteren Dinge des täglichen Bedarfs sind ebenfalls in wenigen Minuten erreichbar. Drei Kindergärten und eine Grundschule, 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 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. Bocholt bietet ein reges Stadtleben, verströmt jedoch gleichzeitig eine gemütliche Atmosphäre, eben eine Stadt zum Wohlfühlen! Das Programm in Sachen Kultur und Freizeit ist ansprechend und vielseitig, ebenso wie das gastronomische Angebot. 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.

???????? ??????????: 25202005 - 46395 Bocholt

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.1.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 90.03 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung  
ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1937. Die Energieeffizienzklasse  
ist C.

???????? ??????????: 25202005 - 46395 Bocholt

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

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

Sascha Mermann

---

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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