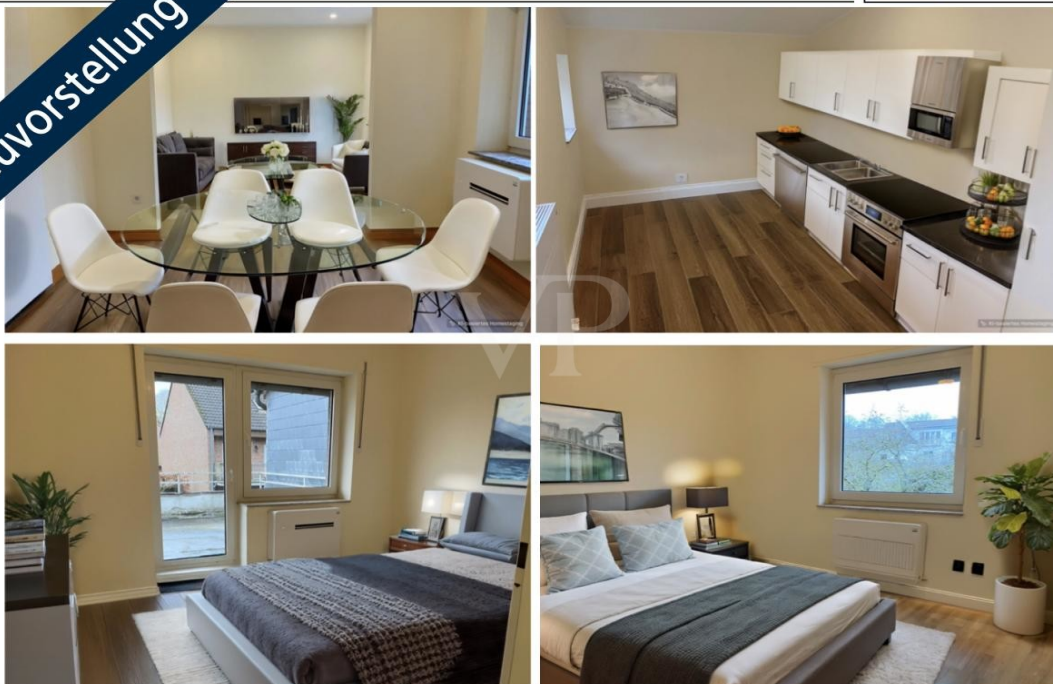


Bocholt

Erstbezug! Modernisierte Doppelhaushälfte in ruhiger Lage

Objektnummer: 25202002

Neuvorstellung

www.von-poll.comKAUFPREIS: 349.900 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 107 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 390 m²

Objektnummer: 25202002 - 46397 Bocholt

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25202002 - 46397 Bocholt

Auf einen Blick

Objektnummer	25202002	Kaufpreis	349.900 EUR
Wohnfläche	ca. 107 m ²	Haustyp	Doppelhaushälfte
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,99 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5	Modernisierung / Sanierung	2024
Schlafzimmer	4	Zustand der Immobilie	modernisiert
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1948	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 25202002 - 46397 Bocholt

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Energieausweis	Bedarfsausweis
Energieausweis gültig bis	30.12.2034	Endenergiebedarf	98.60 kWh/m ² a
Befuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Energie-Effizienzklasse	C
		Baujahr laut Energieausweis	2024

Objektnummer: 25202002 - 46397 Bocholt

Die Immobilie



www.von-poll.com



Objektnummer: 25202002 - 46397 Bocholt

Die Immobilie



Objektnummer: 25202002 - 46397 Bocholt

Die Immobilie



Objektnummer: 25202002 - 46397 Bocholt

Die Immobilie



Objektnummer: 25202002 - 46397 Bocholt

Die Immobilie



Objektnummer: 25202002 - 46397 Bocholt

Die Immobilie



Objektnummer: 25202002 - 46397 Bocholt

Die Immobilie



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren

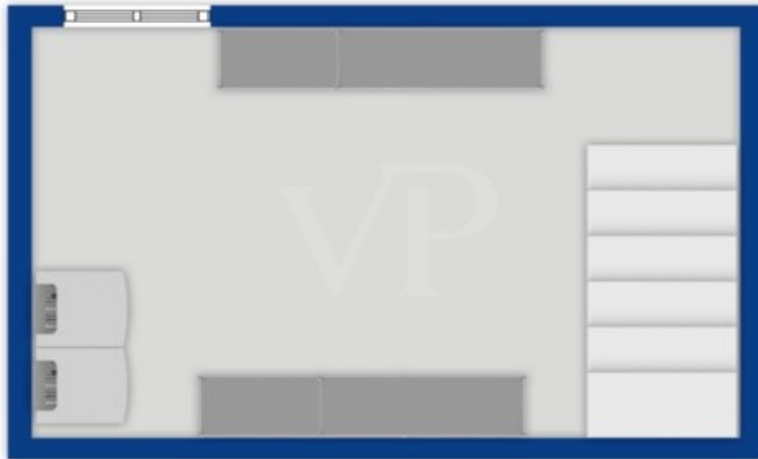


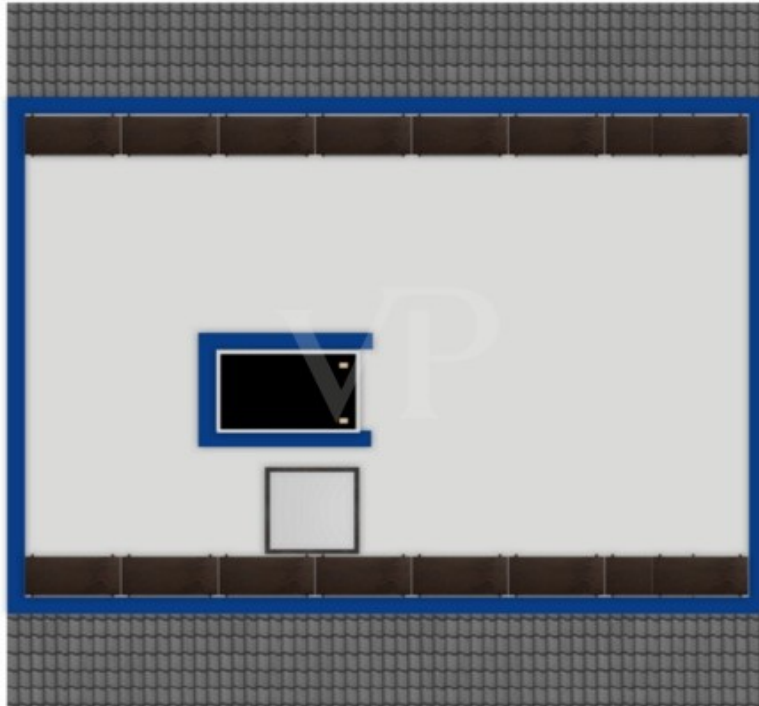
Objektnummer: 25202002 - 46397 Bocholt

Grundrisse









Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25202002 - 46397 Bocholt

Ein erster Eindruck

Erstbezug nach Modernisierung! Diese frisch modernisierte Immobilie bietet nicht nur modernen Komfort, sondern auch eine stadtnahe, familienfreundliche Lage. Die Doppelhaushälfte wurde umfassend modernisiert und präsentiert sich in neuwertigem Zustand. Vom Ursprungsbaupjahr 1948 ist nur noch wenig zu erkennen. Als Highlight wurde eine moderne Luft-Luft Wärmepumpe verbaut, die nicht nur umweltfreundlich ist, sondern auch Ihre Energiekosten minimiert. Diese erfüllt bereits jetzt die neuen Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes. Mit einer Wohnfläche von ca. 107 m² und einer Grundstücksfläche von ca. 390 m² bietet dieses Haus ausreichend Platz für eine Familie. Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einem großzügigen Eingangsbereich und einem modernen Gäste-WC, das mit hochwertigen Armaturen und einem zeitgemäßen Design überzeugt. Im Erdgeschoss befinden sich außerdem noch ein Büro, ein helles Wohn- Esszimmer und eine moderne Küche. Von hier aus gelangt man direkt in den zusätzlichen Gartenbereich, der Ihnen den Raum für Entfaltung und Erholung ermöglicht. Gestalten Sie Ihre persönliche Wohlfühlzone ganz nach Ihren Wünschen. Im Obergeschoss befinden sich drei gemütliche Schlafzimmer sowie ein stilvolles Masterbad, das mit einer großzügigen Dusche ausgestattet ist. Ein weiteres Highlight ist die Dachterrasse, von dem aus man eine schöne Aussicht genießen kann. Das Dachgeschoß kann von seinem neuen Besitzer noch ausgebaut werden, hier wurde lediglich die Geschossdecke zum Obergeschoss gedämmt. Dank der hochmodernen Luft-Luft Wärmepumpe genießen Sie das ganze Jahr über wohlige Wärme und angenehme Kühle. Die Anlage lässt sich per App steuern, sodass Sie selbst an den heißesten Tagen angenehm klimatisieren können. Diese vielseitige Funktion ermöglicht es Ihnen, das Raumklima das ganze Jahr über optimal zu regulieren, damit Sie sich jederzeit kostengünstig wohl und behaglich fühlen – ganz unabhängig von der Jahreszeit. Die Lage der Immobilie ist ruhig und familienfreundlich in einer Spielstraße. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in der Nähe vorhanden und sorgen für eine gute Infrastruktur. Auch die Anbindung an das Autobahnnetz ist optimal. Insgesamt präsentiert sich diese Doppelhaushälfte als ideales Zuhause für eine Familie, die modernen Wohnkomfort in einer angenehmen Umgebung schätzt. Durch die hochwertige Ausstattung, die gelungene Raumaufteilung und die gute Lage bietet diese Immobilie alles, was man für ein entspanntes und komfortables Wohnen benötigt. Lassen Sie sich dieses Angebot nicht entgehen und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin! Träumen Sie davon, Ihr eigenes Zuhause zu besitzen, aber fragen sich, ob es finanziell machbar ist? Unsere Experten stehen Ihnen zur Verfügung, um Sie umfassend zum Thema Förderungen zu beraten. Wir präsentieren Ihnen einen Weg, wie Sie diese Immobilie erwerben können, deren monatliche Raten sich in etwa mit

Ihren aktuellen Mietzahlungen decken. So wird Ihre Miete nicht einfach vom Konto verschwinden, sondern Sie investieren in Ihr eigenes Vermögen und bauen langfristig eine Altersvorsorge auf. Unsere Partner bei von Poll Finance verstehen es, dass der Schritt zum Immobilienbesitz ein bedeutender Schritt ist. Daher bieten wir Ihnen eine maßgeschneiderte Beratung und Finanzierungslösungen, die auf Ihre individuellen Bedürfnisse zugeschnitten sind. Nehmen Sie noch heute Kontakt mit uns auf und lassen Sie sich von unseren Experten auf Ihrem Weg zur eigenen Immobilie begleiten. Wir helfen Ihnen dabei, Ihren Wohntraum zu verwirklichen und gleichzeitig finanzielle Sicherheit und Vermögensaufbau zu erreichen.

Objektnummer: 25202002 - 46397 Bocholt

Ausstattung und Details

EG mit Eingangsbereich, Gäste-WC, Wohnzimmer, Büro, Essbereich, Küche mit Ausgang zur Gartenterrasse, Abstellraum

OG mit Bad, 3 Schlafzimmern, eines mit Zugang zur Dachterrasse

1 Kellerraum

1 nicht ausgebautes Dachgeschoss

Objektnummer: 25202002 - 46397 Bocholt

Alles zum Standort

In die Bocholter City sind es nur ein 5 Minuten zu Fuß und das Naherholungszentrum Aa-See ist ebenfalls in wenigen Minuten mit dem Fahrrad erreichbar. Geschäfte für Dinge des täglichen Bedarfs, Ärzte und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Nähe. Mehrere Gymnasien sind innerhalb von fünfzehn Minuten mit dem Rad zu erreichen, sowie ein Kindergarten und eine Grundschule. In Bocholt gibt es neun weiterführende Schulen: vier Gymnasien, zwei Realschulen, zwei Hauptschulen und eine Gesamtschule. Die Westfälische Hochschule bietet in Bocholt unter anderem die Studiengänge Mechatronik, Bionik, Elektrotechnik, Maschinenbau und Wirtschaft an. 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. 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 etwa 30 Minuten und über die A3 ist die Nordsee in Holland in etwa 2 Stunden für einen Kurzurlaub erreichbar.

Objektnummer: 25202002 - 46397 Bocholt

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.12.2034.
Endenergiebedarf beträgt 98.60 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist
Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2024. Die
Energieeffizienzklasse ist C.

Objektnummer: 25202002 - 46397 Bocholt

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sascha Mermann

Westend 27 Bocholt
E-Mail: bocholt@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com