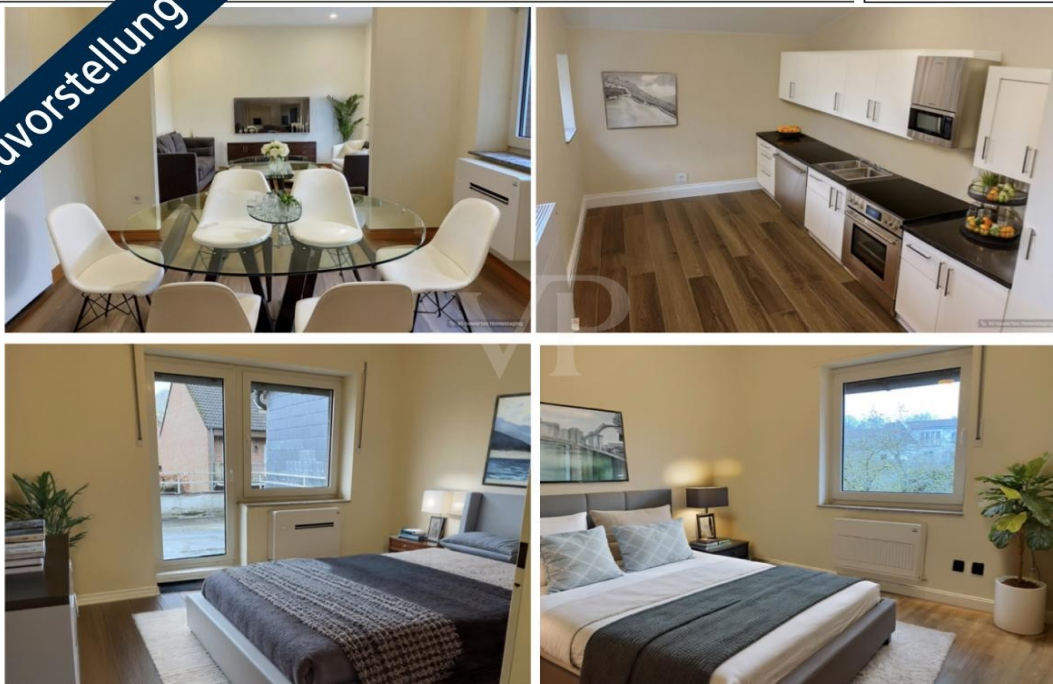


Bocholt

Erstbezug! Modernisierte Doppelhaushälfte in ruhiger Lage

Property ID: 25202002

Neuvorstellung



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 349.900 EUR • LIVING SPACE: ca. 107 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 390 m²

Property ID: 25202002 - 46397 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: 25202002 - 46397 Bocholt

At a glance

Property ID	25202002	Purchase Price	349.900 EUR
Living Space	ca. 107 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,99 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2024
Rooms	5	Condition of property	Modernised
Bedrooms	4	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Balcony
Year of construction	1948		

Property ID: 25202002 - 46397 Bocholt

Energy Data

Energy Source	Air-to-water heat pump	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	30.12.2034	Final Energy Demand	98.60 kWh/m ² a
Power Source	Air-to-water heat pump	Energy efficiency class	C
		Year of construction according to energy certificate	2024

Property ID: 25202002 - 46397 Bocholt

The property



www.von-poll.com



Property ID: 25202002 - 46397 Bocholt

The property



Property ID: 25202002 - 46397 Bocholt

The property



Property ID: 25202002 - 46397 Bocholt

The property



Property ID: 25202002 - 46397 Bocholt

The property



Property ID: 25202002 - 46397 Bocholt

The property



Property ID: 25202002 - 46397 Bocholt

The property



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen

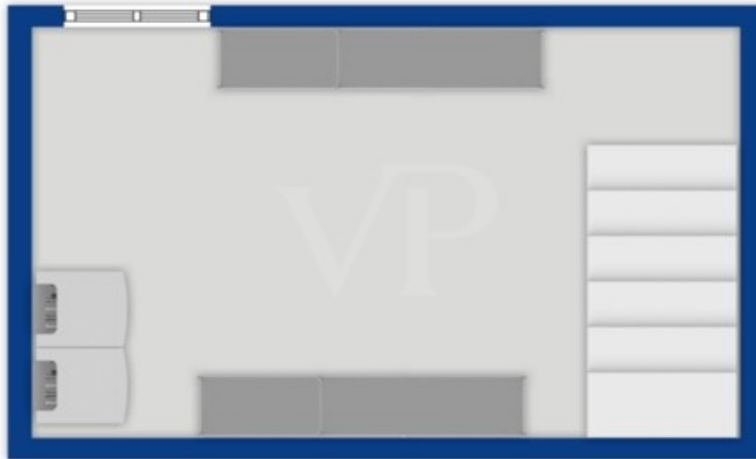


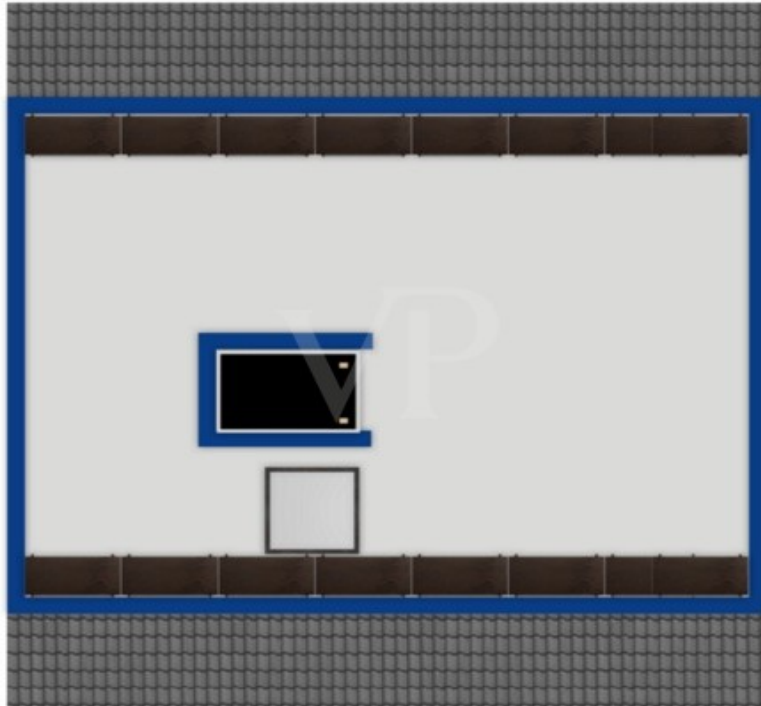
Property ID: 25202002 - 46397 Bocholt

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: 25202002 - 46397 Bocholt

A first impression

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 Wohlfühloase 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.

Property ID: 25202002 - 46397 Bocholt

Details of amenities

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

Property ID: 25202002 - 46397 Bocholt

All about the location

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.

Property ID: 25202002 - 46397 Bocholt

Other information

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.

Property ID: 25202002 - 46397 Bocholt

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sascha Mermann

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com