

Bocholt

# Sanierungsbedürftige Altbauvilla nahe Stadtzentrum

CODE DU BIEN: 23202043



PRIX D'ACHAT: 279.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 212,4 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 377 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 23202043 - 46397 Bocholt

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 23202043 - 46397 Bocholt**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	23202043
Surface habitable	ca. 212,4 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	8
Chambres à coucher	4
Salles de bains	3
Année de construction	1948

Prix d'achat	279.000 EUR
Type de bien	Maison en bande de tête
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,99 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2010
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 130 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 23202043 - 46397 Bocholt

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	16.10.2033
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	250.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Classement énergétique	H

CODE DU BIEN: 23202043 - 46397 Bocholt

## La propriété



CODE DU BIEN: 23202043 - 46397 Bocholt

## La propriété



CODE DU BIEN: 23202043 - 46397 Bocholt

## La propriété



CODE DU BIEN: 23202043 - 46397 Bocholt

## La propriété





CODE DU BIEN: 23202043 - 46397 Bocholt

## La propriété



CODE DU BIEN: 23202043 - 46397 Bocholt

## La propriété



CODE DU BIEN: 23202043 - 46397 Bocholt

## La propriété



CODE DU BIEN: 23202043 - 46397 Bocholt

## La propriété



CODE DU BIEN: 23202043 - 46397 Bocholt

## La propriété



CODE DU BIEN: 23202043 - 46397 Bocholt

## La propriété



CODE DU BIEN: 23202043 - 46397 Bocholt

## La propriété



Obergeschoss



## Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung  
berechnen

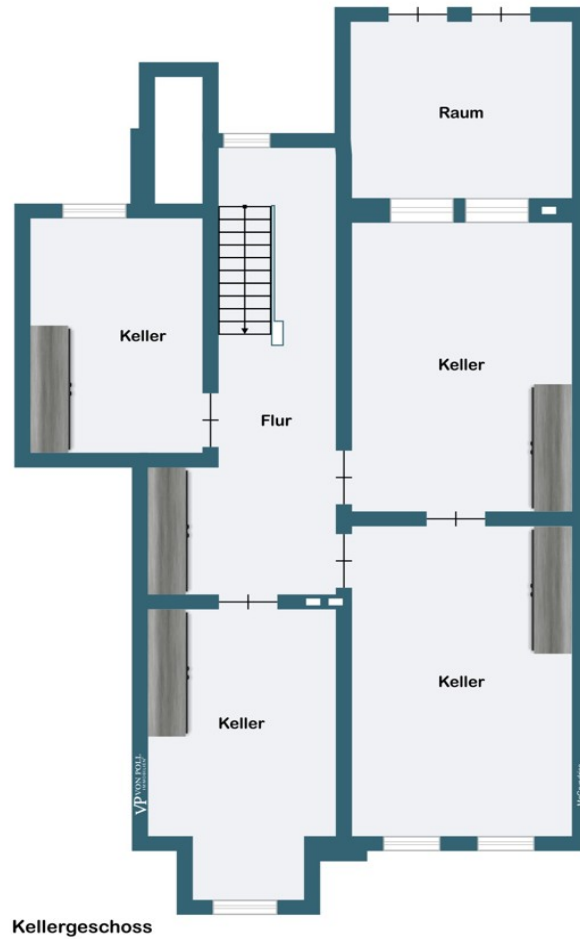


CODE DU BIEN: 23202043 - 46397 Bocholt

## Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 23202043 - 46397 Bocholt**

## Une première impression

Dieses angebotene Reihenendhaus liegt unweit des direkten Stadtzentrums in einer Einbahnstraße. Errichtet 1904, wurde es nach dem Krieg 1948 komplett neu aufgebaut. Über dem Vollkeller befinden sich drei weitere Etagen, wobei Erd- und Obergeschoss als offizielle Wohnfläche ausgeschrieben sind, das Dachgeschoß derzeit jedoch auch als Wohnraum genutzt wird. Verbunden sind die drei Etagen über eine innenliegende massive Echtholztreppe und bieten große, geräumige Zimmer mit einer Deckenhöhe von ca. 2,80 Metern selbst im Dachgeschoß. Zusätzliches Highlight außer dem enormen Platzangebot ist der riesige Balkon des Obergeschosses mit Blick in den kleinen aber wunderschön angelegten Garten, der nahezu uneinsehbar ist und durch die Westausrichtung Sonne bis in die Abendstunden bietet. Es besteht die Möglichkeit, eine Garage sowie einen Stellplatz auf dem Nachbargrundstück anzumieten. Bis auf das Bad im OG sowie das Gäste- WC besteht allerdings erheblicher Sanierungs-/Renovierungsbedarf. Gesucht wird ein Käufer mit handwerklichem Geschick und/ oder Freude an der Sanierung dieses Kleinods inmitten Bocholts.

CODE DU BIEN: 23202043 - 46397 Bocholt

## Détails des commodités

Erdgeschoss mit ca. 121 m<sup>2</sup>:

Flur, Gäste-WC, Küche mit Essbereich und Einbauküche, großes Wohnzimmer mit raumtrennendem Kamin, Abstellraum, Hauswirtschaftsraum

Obergeschoss mit ca. 91 m<sup>2</sup>:

Flur, Bad, zwei Schlafzimmer, Balkon, Badezimmer, Gäste- WC, Abstellraum

Vollkeller:

Ca. 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche

Dachgeschoss:

Ca. 65 m<sup>2</sup> Nutzfläche inklusive Bad- zu Wohnfläche ausgebaut, 2 Schlafzimmer, 1 Wohnzimmer, 1 Abstellraum

**CODE DU BIEN: 23202043 - 46397 Bocholt**

## Tout sur l'emplacement

In die malerische Bocholter City, direkt an der Aa gelegen, 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.

CODE DU BIEN: 23202043 - 46397 Bocholt

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.10.2033.  
Endenergiebedarf beträgt 250.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1948. Die Energieeffizienzklasse ist H.

CODE DU BIEN: 23202043 - 46397 Bocholt

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Sascha Mermann

---

Westend 27 Bocholt  
E-Mail: [bocholt@von-poll.com](mailto:bocholt@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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