

Bocholt

# Eine Wohnung zum verlieben! Schick - Modern - mit Blick ins Grüne

Objektnummer: 24202008

Neuvorstellung



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

**KAUFPREIS: 159.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 64 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2**

Objektnummer: 24202008 - 46399 Bocholt

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

Objektnummer: 24202008 - 46399 Bocholt

## Auf einen Blick

Objektnummer	24202008
Wohnfläche	ca. 64 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Etage	3
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1967
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	159.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 11 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

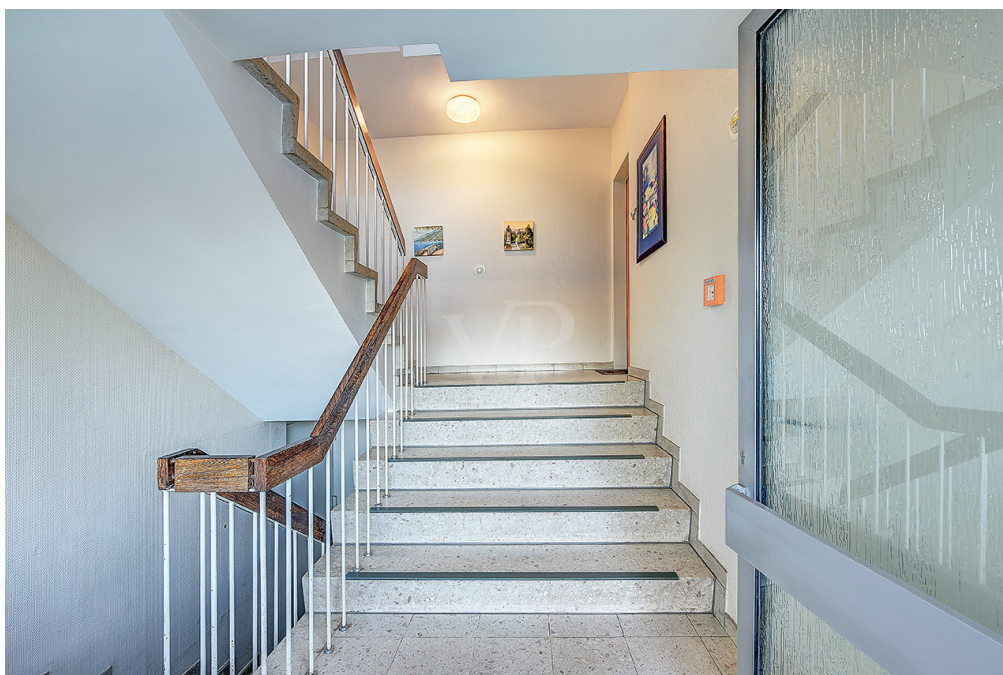
Objektnummer: 24202008 - 46399 Bocholt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	34.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	08.01.2028	Energie-Effizienzklasse	A
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24202008 - 46399 Bocholt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24202008 - 46399 Bocholt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24202008 - 46399 Bocholt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24202008 - 46399 Bocholt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24202008 - 46399 Bocholt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24202008 - 46399 Bocholt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24202008 - 46399 Bocholt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24202008 - 46399 Bocholt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24202008 - 46399 Bocholt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24202008 - 46399 Bocholt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24202008 - 46399 Bocholt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24202008 - 46399 Bocholt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24202008 - 46399 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: 24202008 - 46399 Bocholt

## Ein erster Eindruck

Sie erreichen diese hochwertig ausgestattete Wohnung im 3. Obergeschoss über das gepflegte Treppenhaus. Wenn Sie eintreten, fällt zunächst der helle Buche-Mosaikparkettboden auf, der die Wohnung sofort wohnlich und gemütlich wirken lässt. Vom Flur befindet sich auf der linken Seite das weiß geflieste Badezimmer mit einer Eckbadewanne und Handtuchheizung. Weiter über den Flur gelangen Sie auf der rechten Seite in das helle, geräumige Schlafzimmer. Das bodentiefe Fenster mit Terrassentür ermöglicht den Zugang zum Balkon und bietet einen schönen Blick auf die Bäume und ins Grüne. Im Schlafzimmer ist ein hochwertiger Designvinylboden verlegt. Gegenüber befindet sich ein kleiner Abstellraum für Vorräte und Haushaltsgeräte. Am Ende des Flurs erreichen Sie den lichtdurchfluteten, offenen Wohn- Essbereich mit angrenzender Küche. Der Wohnraum wurde hier um ca. 8 m<sup>2</sup> von der Balkonfläche vergrößert. Das große Wohnzimmerfenster mit Schiebetür macht den Wohnbereich hell und gemütlich und gibt den Zugang auf den großen Balkon mit Weitblick frei. Dieser wurde Anfang des Jahres neu abgedichtet und wartet nun auf Ihre Bepflanzung und Gestaltung. Zum Wohnungseigentum gehörend und im Kaufpreis enthalten ist eine Garage mit einer Größe von ca. 16 m<sup>2</sup>. Nur ein kurzer Weg führt zum Wasch- und Trockenraum oberhalb der Wohnung im 4. Obergeschoss, da sich dieser nicht, wie sonst üblich, im Keller des Hauses befindet. Ein eigener Kellerraum und ein Fahrradkeller stehen im Untergeschoss zur Verfügung. Die Wohnung ist nach Absprache oder spätestens ab September 2024 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.

Objektnummer: 24202008 - 46399 Bocholt

## Ausstattung und Details

2 Zimmer Dachgeschosswohnung

- Ruhige Wohnlage
- Hochwertig saniert und ausgestattet
- Echtholz Mosaikparkettboden
- Abgehängte, gedämmte Decken mit Einbaustrahlern
- Bad mit Handtuchheizkörper und Eckbadewanne
- Bodentiefe Fenster im Schlafzimmer und Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon
- Offener Wohn- Ess- und Kochbereich
- Hochwertige Einbauküche
- Großer Balkon mit Weitblick
- Eigener Kellerraum
- Fahrradkeller
- Eigene Garage im Eigentum
- Kurzer Weg zum Wasch- und Trockenraum im 4. OG

**Objektnummer: 24202008 - 46399 Bocholt**

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer zentrumsnahen Lage von Bocholt. Zur Bocholter Innenstadt sind es nur ca. 6 min. mit Fahrrad, ein Lebensmittelgeschäft, ein Getränkemarkt, eine Bäckerei, eine Apotheke und ein Imbiss sind nur 750 Meter entfernt. 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. 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. 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.

**Objektnummer: 24202008 - 46399 Bocholt**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.1.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 34.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011. Die Energieeffizienzklasse ist A.

Objektnummer: 24202008 - 46399 Bocholt

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)