

Bocholt

# modernisiertes Juwel im Herzen von Bocholt

Objektnummer: 24202010



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

KAUFPREIS: 649.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 265 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 766 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24202010 - 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: 24202010 - 46397 Bocholt

## Auf einen Blick

Objektnummer	24202010
Wohnfläche	ca. 265 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	8
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1920
Stellplatz	4 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	649.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2012
Zustand der Immobilie	vollständig renoviert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 191 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 24202010 - 46397 Bocholt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	101.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	27.02.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

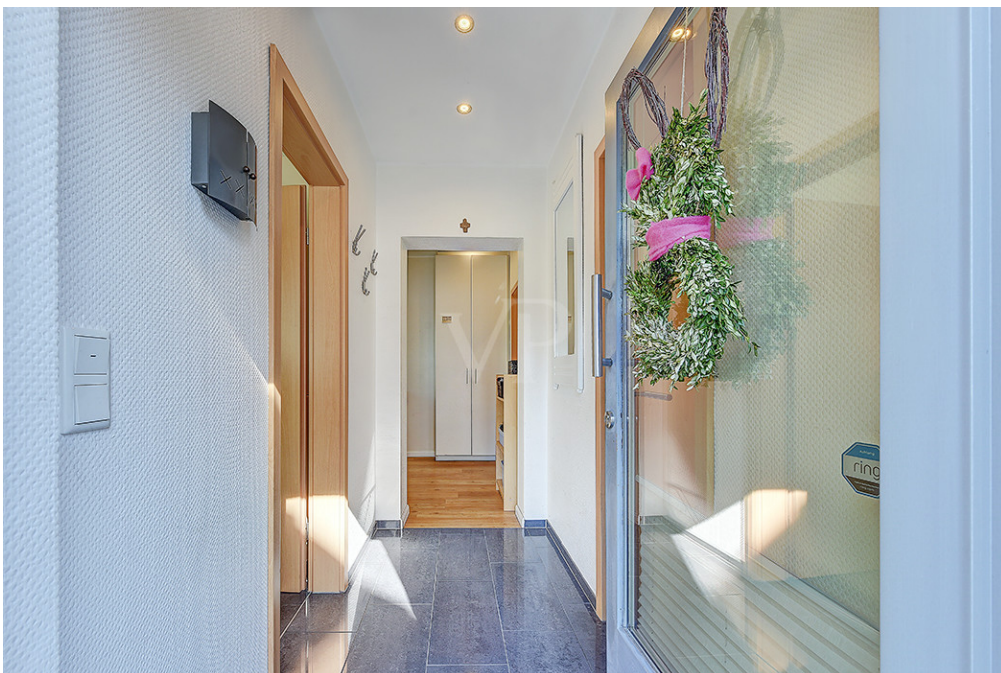
Objektnummer: 24202010 - 46397 Bocholt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24202010 - 46397 Bocholt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24202010 - 46397 Bocholt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24202010 - 46397 Bocholt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24202010 - 46397 Bocholt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24202010 - 46397 Bocholt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24202010 - 46397 Bocholt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24202010 - 46397 Bocholt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24202010 - 46397 Bocholt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24202010 - 46397 Bocholt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24202010 - 46397 Bocholt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24202010 - 46397 Bocholt

## Die Immobilie

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)

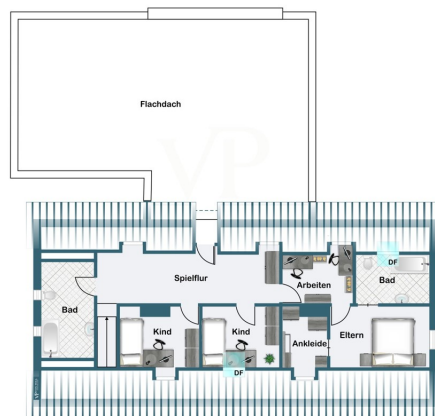


Objektnummer: 24202010 - 46397 Bocholt

## Grundrisse



Erdgeschoss



Dachgeschoss

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: 24202010 - 46397 Bocholt

## Ein erster Eindruck

Die zweietagige Immobilie ist ein geräumiges Zweifamilienhaus mit insgesamt 8 Zimmern, davon 4 Schlafzimmer und 3 Badezimmer verteilt auf einer Wohnfläche von ca. 265 m<sup>2</sup>. Das Haus wurde im Jahr 1920 erbaut, 1979 umgebaut und 2011 weitestgehend saniert, wodurch es sich in einem sehr gepflegten Zustand präsentiert. Das Erdgeschoss der Nr. 8 verfügt über eine Diele, eine Küche, ein geräumiges Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer und ein Büro bzw. Hauswirtschaftsraum. Das Erdgeschoss der Nr. 10 bietet eine Diele, eine Garderobe, ein Gäste-WC, eine offene Küche und ein großzügiges Wohnzimmer. Im Dachgeschoss befinden sich auf ca. 93 m<sup>2</sup> Fläche ein Flur, 3 Schlafzimmer, 2 Bäder, ein Ankleideraum und ein Arbeitszimmer. Zum Anwesen gehört ein Garten mit einem Swimmingpool, einem Gartenhaus und einer Rasenfläche. Eine Photo-Voltaik Anlage sowie eine Wärmepumpe für den Pool sorgen für Energieeffizienz. Der Vollkeller bietet zusätzliche Nutzfläche und angrenzend befindet sich ein Nebengebäude mit ca. 190 m<sup>2</sup>, ideal für Hobbyräume oder Stauräume. Zwei Garagen bieten ausreichend Stellplatz für Fahrzeuge. Die Lage der Immobilie ist zentral und dennoch ruhig gelegen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem zu Fuß erreichbar. Die gehobene Ausstattungsqualität sowie die großzügige Raumaufteilung machen dieses Haus zu einem idealen Wohnobjekt für Familien oder als Kapitalanlage für vermietete Wohnungen. Für weitere Informationen oder eine Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 24202010 - 46397 Bocholt

## Ausstattung und Details

Nr.8:

Erdgeschoß mit ca. 70 m<sup>2</sup>

Diele, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Badezimmer, Büro/Hauswirtschaftsraum

Nr.10 :

Erdgeschoß mit ca. 100 m<sup>2</sup>

Diele, Garderobe, Gäste- WC, offene Küche, Wohnzimmer

Obergeschoß mit ca. 93 m<sup>2</sup>

Flur, 3 Schlafzimmer, 2 Bäder, Ankleideraum, Arbeitszimmer

Dazu Garten mit Swimming Pool, Gartenhaus und Rasenfläche

Photo- Voltaik Anlage

Wärmepumpe für den Pool

Nutzfläche Vollkeller und angrenzendes Nebengebäude mit ca. 190 m<sup>2</sup>

Zwei Garagen

Renovierung / Sanierungen der letzten Jahre:

Nr. 8 Einliegerwohnung:

Badezimmer 2006

Neue Leitungen 2006

Neue Türen 2006

Neue Küche 2006

Neue Böden 2011

Nr. 8 + 10

Dach und Fassade gesamt 2011

Nr. 10

Neue Türen 2011 und im EG z.T. 2020

Neue Böden EG 2020

Badezimmer und WC`s komplett 2011

Neue Stromleitungen 2011

Neue Wasserleitungen größtenteils in 2011

Pool und Gartenumbau 2021

Küche, Heizkörper 2011

PV Anlage und Klimaanlage 2021/22

**Objektnummer: 24202010 - 46397 Bocholt**

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 24202010 - 46397 Bocholt

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.2.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 101.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1920. Die  
Energieeffizienzklasse ist D.

Objektnummer: 24202010 - 46397 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)