

Bocholt

# Sanierungsbedürftige Altbauvilla nahe Stadtzentrum

Property ID: 23202043



PURCHASE PRICE: 279.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 212,4 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8 • LAND AREA: 377 m<sup>2</sup>

Property ID: 23202043 - 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: 23202043 - 46397 Bocholt

## At a glance

Property ID	23202043	Purchase Price	279.000 EUR
Living Space	ca. 212,4 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,99 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2010
Available from	According to the arrangement	Condition of property	In need of renovation
Rooms	8	Construction method	Solid
Bedrooms	4	Usable Space	ca. 130 m <sup>2</sup>
Bathrooms	3	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1948		

Property ID: 23202043 - 46397 Bocholt

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	GAS	Final Energy Demand	250.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	16.10.2033	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas		



Property ID: 23202043 - 46397 Bocholt

## The property



Property ID: 23202043 - 46397 Bocholt

## The property





Property ID: 23202043 - 46397 Bocholt

## The property



Property ID: 23202043 - 46397 Bocholt

## The property





Property ID: 23202043 - 46397 Bocholt

## The property



Property ID: 23202043 - 46397 Bocholt

## The property





Property ID: 23202043 - 46397 Bocholt

## The property





Property ID: 23202043 - 46397 Bocholt

## The property





Property ID: 23202043 - 46397 Bocholt

## The property





Property ID: 23202043 - 46397 Bocholt

## The property





Property ID: 23202043 - 46397 Bocholt

## The property



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)



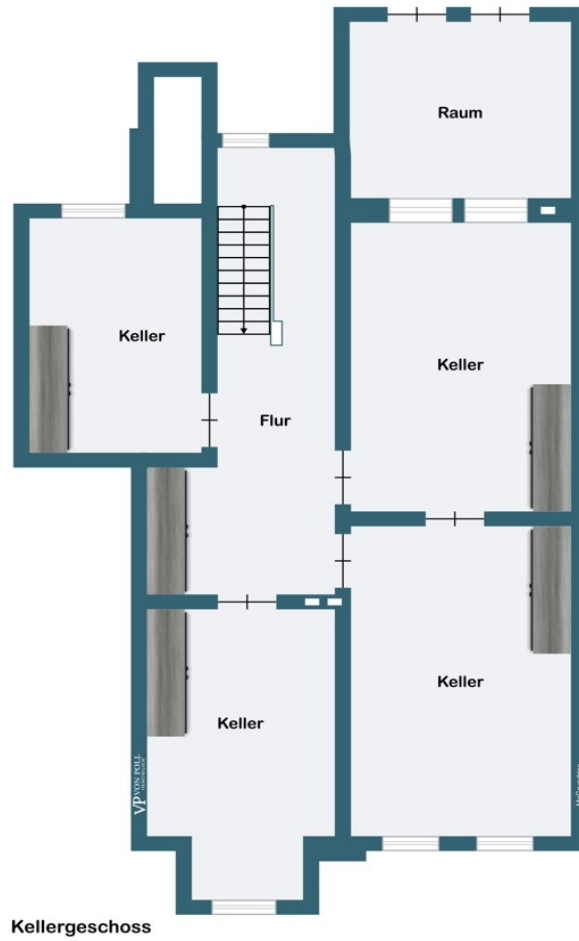
Finanzierung  
berechnen



Property ID: 23202043 - 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: 23202043 - 46397 Bocholt

## A first 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.

Property ID: 23202043 - 46397 Bocholt

## Details of amenities

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

Property ID: 23202043 - 46397 Bocholt

## All about the location

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.



Property ID: 23202043 - 46397 Bocholt

## Other information

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.

Property ID: 23202043 - 46397 Bocholt

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)