

Bocholt

## modernisiertes Juwel im Herzen von Bocholt

CODE DU BIEN: 24202010

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)PRIX D'ACHAT: 649.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 265 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 766 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24202010 - 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: 24202010 - 46397 Bocholt**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24202010
Surface habitable	ca. 265 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	1920
Place de stationnement	4 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	649.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2012
État de la propriété	Entièrement rénové
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 191 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 24202010 - 46397 Bocholt

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	101.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	27.02.2034	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz		

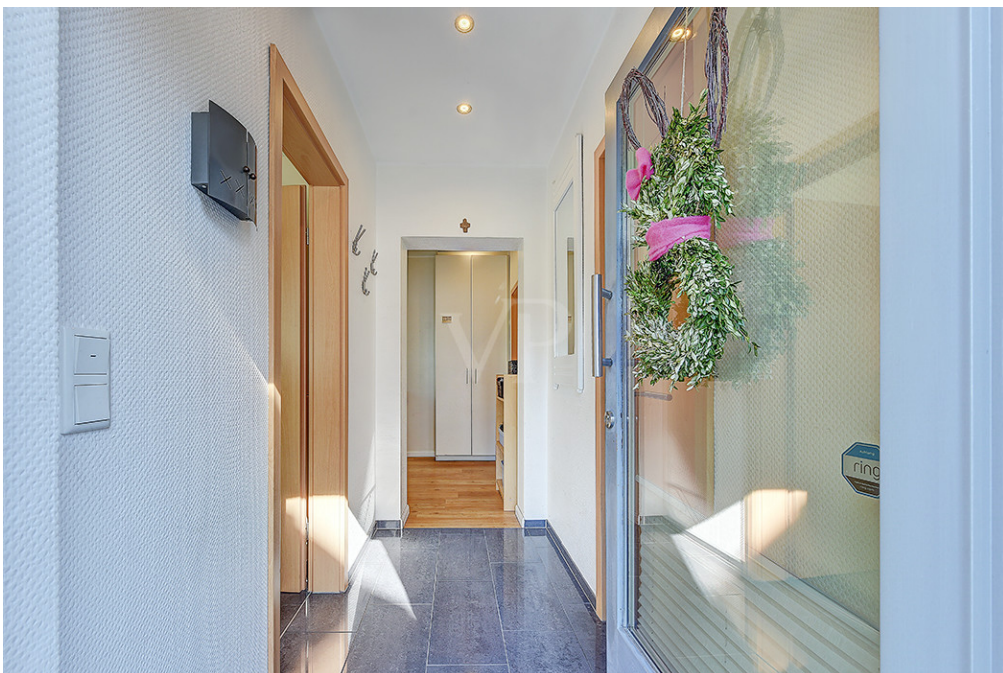
CODE DU BIEN: 24202010 - 46397 Bocholt

## La propriété



CODE DU BIEN: 24202010 - 46397 Bocholt

## La propriété



CODE DU BIEN: 24202010 - 46397 Bocholt

## La propriété



CODE DU BIEN: 24202010 - 46397 Bocholt

## La propriété





CODE DU BIEN: 24202010 - 46397 Bocholt

## La propriété



CODE DU BIEN: 24202010 - 46397 Bocholt

## La propriété



CODE DU BIEN: 24202010 - 46397 Bocholt

## La propriété



CODE DU BIEN: 24202010 - 46397 Bocholt

## La propriété



CODE DU BIEN: 24202010 - 46397 Bocholt

## La propriété



CODE DU BIEN: 24202010 - 46397 Bocholt

## La propriété



CODE DU BIEN: 24202010 - 46397 Bocholt

## La propriété



CODE DU BIEN: 24202010 - 46397 Bocholt

## La propriété

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)

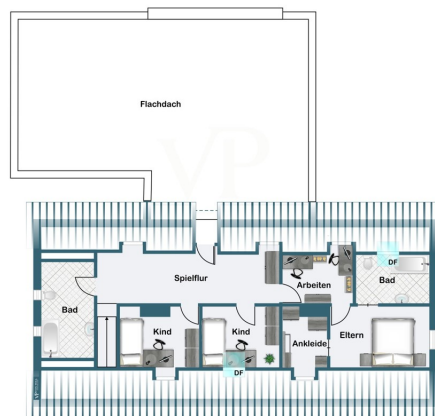


CODE DU BIEN: 24202010 - 46397 Bocholt

## Plans d'étage



Erdgeschoss



Dachgeschoss

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: 24202010 - 46397 Bocholt

## Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 24202010 - 46397 Bocholt

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 24202010 - 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: 24202010 - 46397 Bocholt

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24202010 - 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)