Bocholt / Biemenhorst – Biemenhorst

Das Beste aus zwei Welten – Haus-im-Haus mit eigenem Garten

Objektnummer: 26202048



KAUFPREIS: 395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 135 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 200 m²

Objektnummer: 26202048 - 46395 Bocholt / Biemenhorst – Biemenhorst

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

Objektnummer: 26202048 - 46395 Bocholt / Biemenhorst – Biemenhorst

Auf einen Blick

Objektnummer	26202048
Wohnfläche	ca. 135 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1996
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	395.000 EUR
Haustyp	Stadthaus
Provision	Käuferprovision 3,99 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2019
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26202048 - 46395 Bocholt / Biemenhorst – Biemenhorst

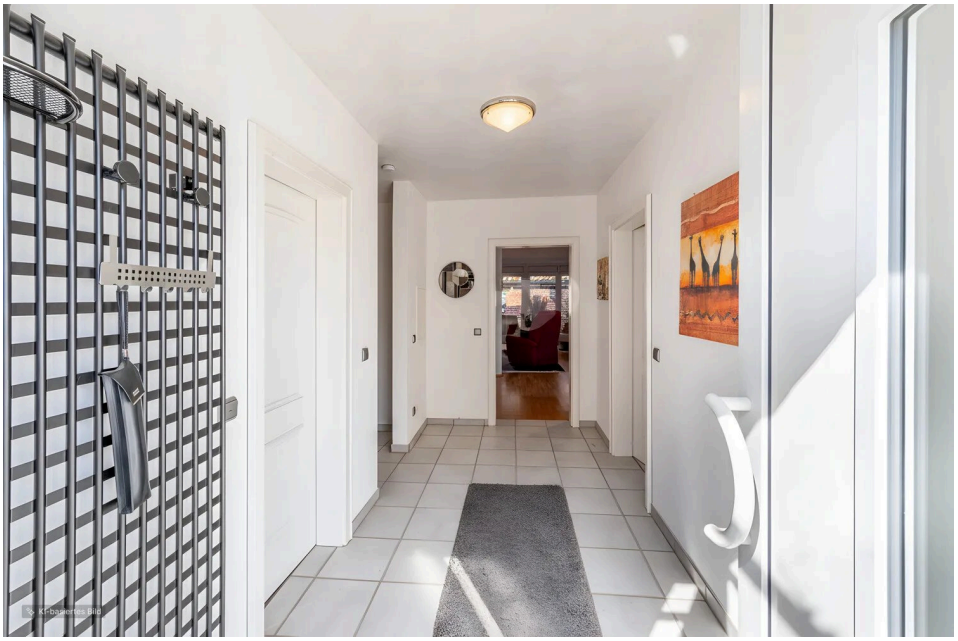
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	81.1 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	09.04.2029	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1996

Objektnummer: 26202048 - 46395 Bocholt / Biemenhorst – Biemenhorst

Die Immobilie





Objektnummer: 26202048 - 46395 Bocholt / Biemenhorst – Biemenhorst

Die Immobilie





Objektnummer: 26202048 - 46395 Bocholt / Biemenhorst – Biemenhorst

Die Immobilie





Objektnummer: 26202048 - 46395 Bocholt / Biemenhorst – Biemenhorst

Die Immobilie





Objektnummer: 26202048 - 46395 Bocholt / Biemenhorst – Biemenhorst

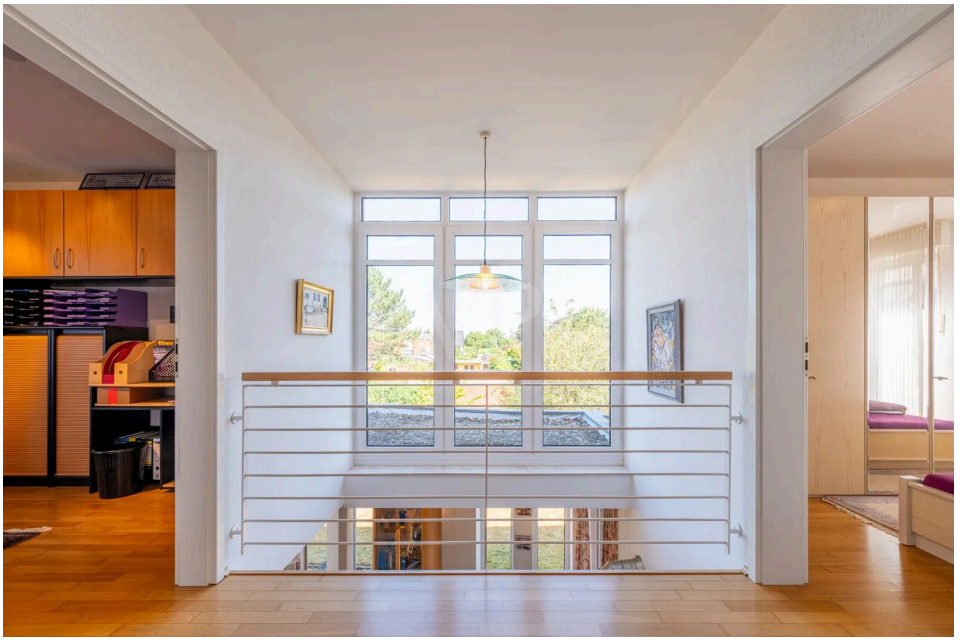
Die Immobilie





Objektnummer: 26202048 - 46395 Bocholt / Biemenhorst – Biemenhorst

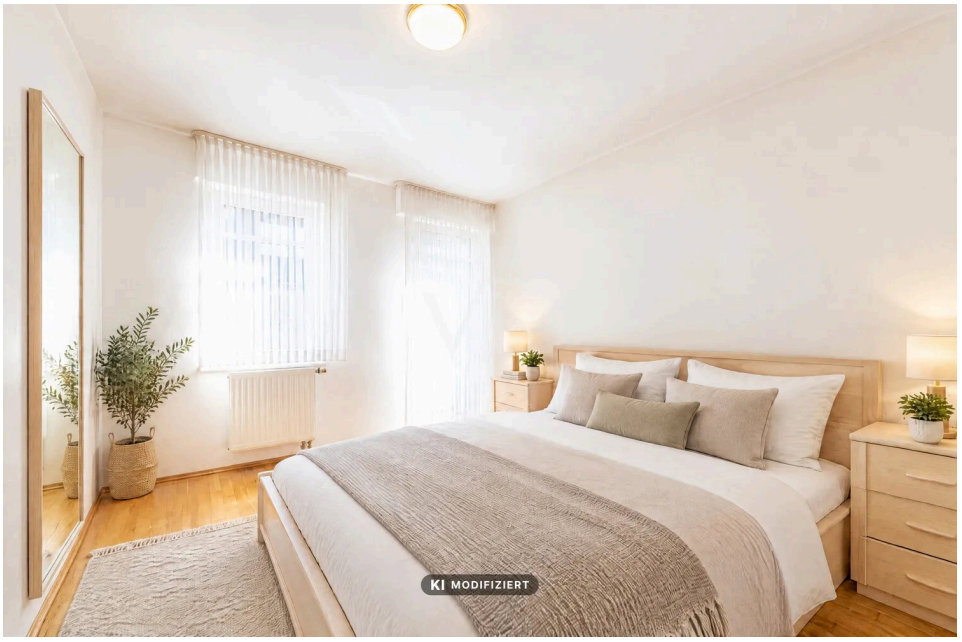
Die Immobilie





Objektnummer: 26202048 - 46395 Bocholt / Biemenhorst – Biemenhorst

Die Immobilie

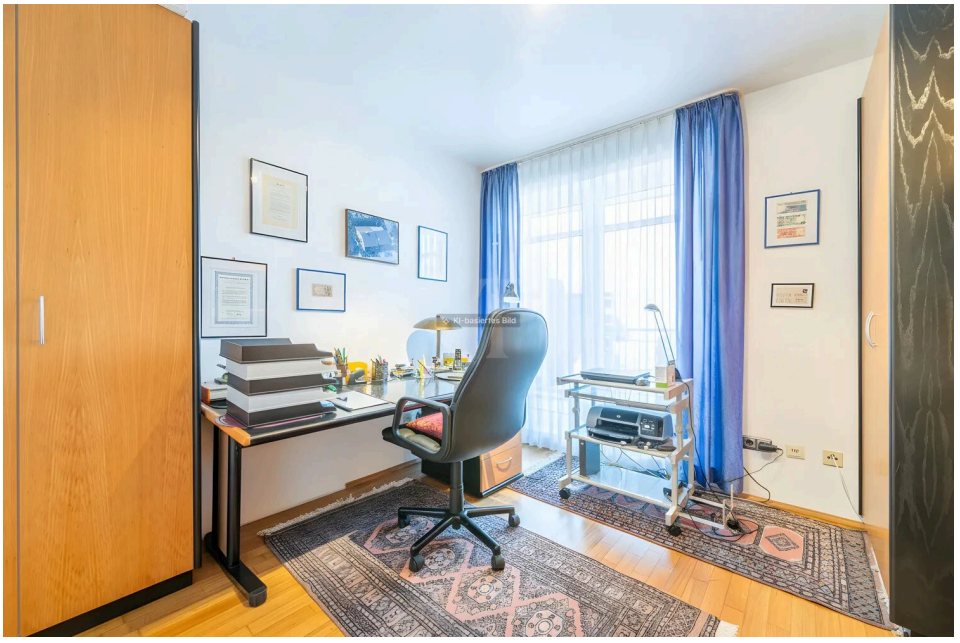




Objektnummer: 26202048 - 46395 Bocholt / Biemenhorst – Biemenhorst

Die Immobilie





Objektnummer: 26202048 - 46395 Bocholt / Biemenhorst – Biemenhorst

Die Immobilie





Objektnummer: 26202048 - 46395 Bocholt / Biemenhorst – Biemenhorst

Die Immobilie





Objektnummer: 26202048 - 46395 Bocholt / Biemenhorst – Biemenhorst

Die Immobilie





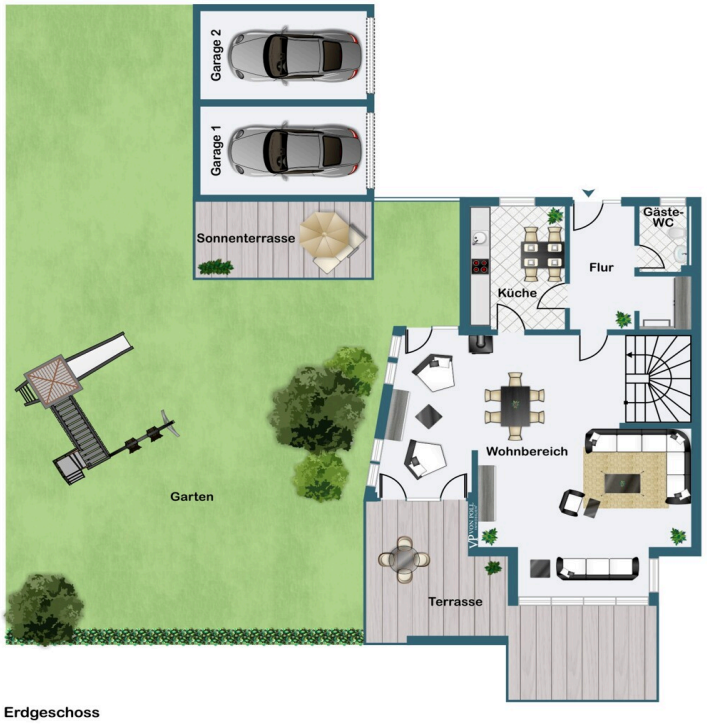
Objektnummer: 26202048 - 46395 Bocholt / Biemenhorst – Biemenhorst

Die Immobilie

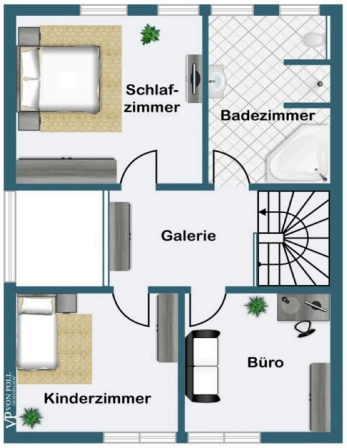


Objektnummer: 26202048 - 46395 Bocholt / Biemenhorst – Biemenhorst

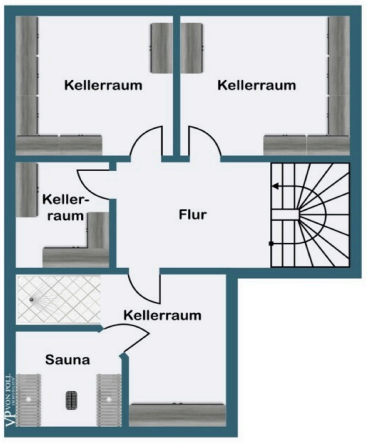
Grundrisse



Erdgeschoss



Obergeschoss



Kellergeschoss

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: 26202048 - 46395 Bocholt / Biemenhorst – Biemenhorst

Ein erster Eindruck

Manche Immobilien sind mehr als eine klassische Eigentumswohnung. Diese moderne Haus-im-Haus-Lösung verbindet die Unabhängigkeit eines Hauses mit den Vorteilen einer Eigentumswohnung. Ein eigener Hauseingang, zwei Wohnebenen, ein sonniger Garten zur alleinigen Nutzung und eine Garage (Garage 1) schaffen ein Wohngefühl, das man sonst nur von einem Haus kennt.

Das im Jahr 1996 in massiver Bauweise errichtete Mehrfamilienhaus umfasst zwölf Wohneinheiten. Die angebotene Wohneinheit bietet ca. 135 m² Wohnfläche und überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung sowie zusätzlichen Nutzflächen im Kellergeschoss. Das Gesamtgrundstück umfasst ca. 1.236 m² und ist nach Miteigentumsanteilen aufgeteilt. Der zur Wohnung gehörende Anteil von dem Grundstück beträgt 1.513/10.000.

Das Herzstück der Immobilie ist der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit Galerie. Große Fensterflächen sorgen für ein helles, freundliches Ambiente und schaffen eine harmonische Verbindung zwischen Wohnraum und Garten. Die überdachte Terrasse und eine weitere Terrasse mit Markise laden dazu ein, den Feierabend im Grünen zu genießen oder Zeit mit Familie und Freunden zu verbringen. Die Küche mit Einbauküche, ein Gäste-WC sowie Diele und Flur vervollständigen das Erdgeschoss.

Im Obergeschoss erwarten Sie ein großzügiges Schlafzimmer, zwei weitere flexibel nutzbare Zimmer, ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche sowie ein Balkon, stehen ebenfalls zur Verfügung. Die offene Galerie verleiht der Wohnung ein besonderes Raumgefühl und unterstreicht den individuellen Charakter dieser Immobilie.

Auch die Ausstattung lässt kaum Wünsche offen.
Die Beheizung erfolgt über eine moderne Gaszentralheizung aus dem Jahr 2019. Im gesamten Erdgeschoss sowie im Badezimmer sorgt eine Fußbodenheizung für angenehmen Wohnkomfort. Hochwertige Parkettböden, Kunststofffenster mit Doppelverglasung und teilweise elektrisch betriebenen Rollläden, Eichen-Echtholzstufen sowie Innentüren im klassischen Landhausstil verleihen den Räumen eine zeitlose und wohnliche Atmosphäre.
Ein Holz-Kaminofen im Wohnbereich bietet zusätzlich das Potenzial für gemütliche Stunden.

Abgerundet wird das Angebot durch mehrere Kellerräume, einen Wellnessbereich mit Sauna und Dusche sowie eine Garage (Garage 1).

Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit ca. 253 €, die Heizkosten belaufen sich auf

rund 70 € pro Monat. Die Verbrauchszähler der Wohneinheiten sind getrennt erfasst.

Konnten wir Ihr Interesse wecken? Dann freuen wir uns darauf, Ihnen diese besondere Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung vorstellen zu dürfen.
Gerne senden wir Ihnen das vollständige Exposé zu und beantworten im Vorfeld alle offenen Fragen.

Objektnummer: 26202048 - 46395 Bocholt / Biemenhorst – Biemenhorst

Ausstattung und Details

Mieteigentumanteil: 1.513/10.000
Hausgeld: 253€
Heizkosten (derzeit): ca. 70€
- Zwei Etagen und zusätzliche Kellerräumlichkeiten
- Einbauküche
- Gäste-WC
- Bad mit Badewanne und Dusche
- Sauna im Keller mit zusätzlicher Dusche
- Gaszentralheizung (BJ 2019)
- Fußbodenheizung (EG, Badezimmer OG)
- Holz-Kaminofen
- Böden: Parkett (Wohnraum und Obergeschoss), Fliesen (Küche, Badezimmer, Gäste-WC und Flure), Eichen-Echtholzstufen
- Innentüren im Landhausstil im Erdgeschoss
- Fenster (Kunststoff-Doppelverglasung) teilweise mit mit elektrisch betriebenen Rollläden
- Balkon
- Terrasse mit Markise
- Terrasse mit Überdachung
- Sonnenterrasse
- Garage 1 (Garage 2 gehört nicht zur Immobilie)

Objektnummer: 26202048 - 46395 Bocholt / Biemenhorst – Biemenhorst

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und beliebten Wohnlage im Bocholter Ortsteil Biemenhorst. Die Umgebung ist überwiegend durch gepflegte Ein- und Zweifamilienhäuser sowie moderne Wohnbebauung geprägt und bietet eine familienfreundliche sowie angenehme Wohnatmosphäre.

Das Bocholter Stadtzentrum mit seinen vielfältigen Einkaufs-, Gastronomie- und Dienstleistungsangeboten liegt etwa 4km entfernt und ist sowohl mit dem Pkw als auch mit dem Fahrrad bequem erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich im Umkreis von rund 1 bis 2 km. Die ärztliche Versorgung nebst Apotheke ist ebenfalls in einer Entfernung von ca. 1 bis 2 km gewährleistet. Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen sind ebenfalls in kurzer Entfernung vorhanden.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut. Über die umliegenden Hauptverkehrsstraßen sind das Stadtzentrum, die Bundesstraße B67 sowie die Nachbarstädte des Westmünsterlandes schnell erreichbar. Die niederländische Grenze liegt nur wenige Kilometer entfernt und erweitert die regionalen Möglichkeiten zusätzlich.

Zahlreiche Grünflächen, Rad- und Spazierwege sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen in der näheren Umgebung sorgen für einen hohen Erholungswert.

Objektnummer: 26202048 - 46395 Bocholt / Biemenhorst – Biemenhorst

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sascha Mermann

Westend 27, 46399 Bocholt
Tel.: +49 2871 - 99 58 98 0
E-Mail: bocholt@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com