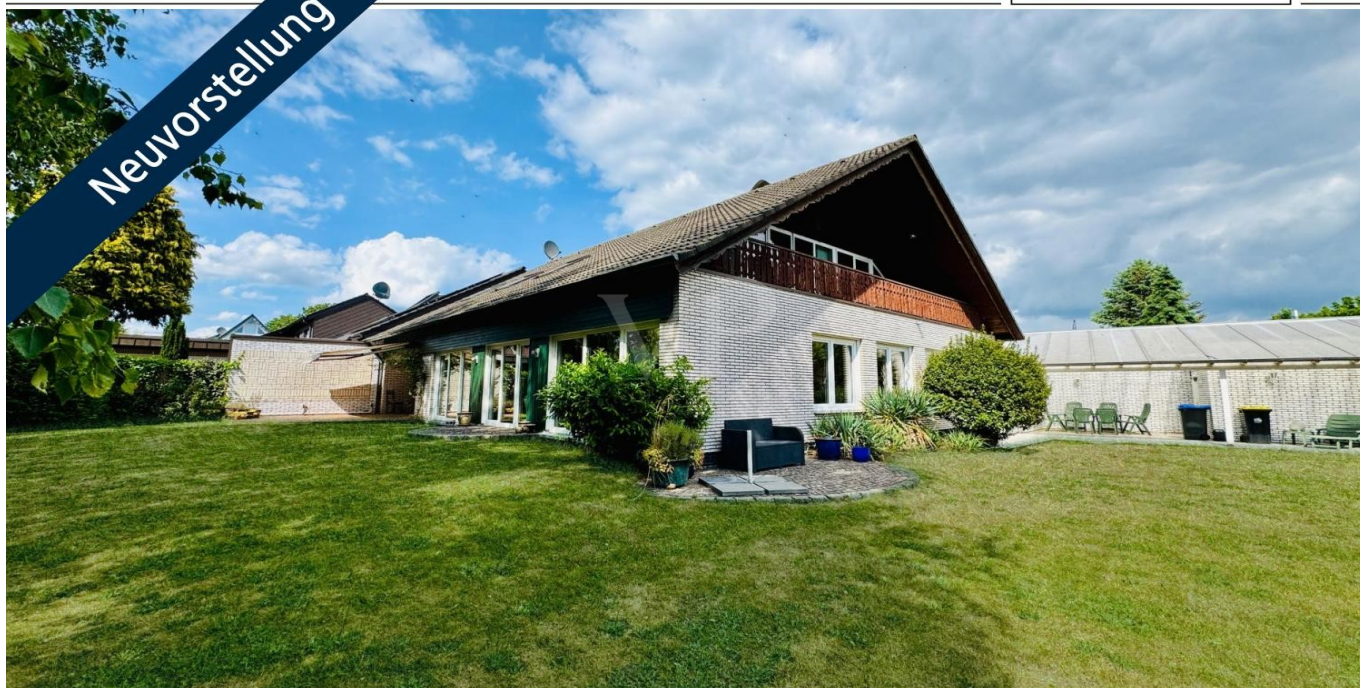


Bocholt

Ihr variabel nutzbares Zuhause mit großem Garten und überdachter Terrasse

Objektnummer: 25202008

Neuvorstellung



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 278 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1.136 m²

Objektnummer: 25202008 - 46399 Bocholt

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25202008 - 46399 Bocholt

Auf einen Blick

Objektnummer	25202008
Wohnfläche	ca. 278 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Baujahr	1970
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	399.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,99 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1993
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25202008 - 46399 Bocholt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	234.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	05.05.2034	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1990

Objektnummer: 25202008 - 46399 Bocholt

Die Immobilie



Objektnummer: 25202008 - 46399 Bocholt

Die Immobilie



Objektnummer: 25202008 - 46399 Bocholt

Die Immobilie



Objektnummer: 25202008 - 46399 Bocholt

Die Immobilie



Objektnummer: 25202008 - 46399 Bocholt

Die Immobilie



Objektnummer: 25202008 - 46399 Bocholt

Die Immobilie



Objektnummer: 25202008 - 46399 Bocholt

Die Immobilie



Objektnummer: 25202008 - 46399 Bocholt

Die Immobilie



Objektnummer: 25202008 - 46399 Bocholt

Die Immobilie



Objektnummer: 25202008 - 46399 Bocholt

Die Immobilie



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierungsbeispiel - Wir beraten Sie gern!

Kaufpreis:	399.000 €
Nebenkosten:	49.835 €
Gesamtkosten:	448.835 €
Eigenkapital:	50.000 €

Finanzierungsbetrag:	399.000 €
fester Sollzins*:	3,5%
Ihre mtl. Rate:	1.496 €

Ihr Ansprechpartner:
Olaf Lippold
von Poll Finance Finanzierungsvermittler

*Davon: Die erhalten Sie bei einer entsprechenden Absicherung über eine Grundschuld. Die angenommene Zinsbindung liegt bei 10 Jahren. Der angenommene Bonitätsausfall liegt bei 100 %. Der allg. Zinssatz beträgt 3,50 %. Die anfängliche Tilgung bei 1 % (Ebenfalls wird eine einwandfreie Einkommens- und Vermögenssituation vorausgesetzt). Die Auszahlung des Darlehens erfolgt anteilsmäßig in einer Summe.

www.vp-finance.de

Objektnummer: 25202008 - 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: 25202008 - 46399 Bocholt

Ein erster Eindruck

Diese großzügige Immobilie bietet eine einzigartige Gelegenheit zur Gestaltung eines individuellen Wohntraums. Das freistehende Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1962 befindet sich auf einem ca. 1136 m² großen Grundstück und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 278 m², die zur Nutzung als Ein- oder Zweifamilienhaus geeignet ist. Eine Einliegerwohnung ist ebenfalls denkbar, was zusätzliche Flexibilität für verschiedene Wohnkonzepte bietet.

Das Gebäude ist renovierungsbedürftig, die letzte umfassende Modernisierung erfolgte im Jahr 2010. Der Zustand der Immobilie eröffnet jedoch zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Anpassung an die eigenen Bedürfnisse. Ein großzügiger Garten, der in Süd-Westausrichtung viel Sonne erhält und somit ideale Bedingungen für alle Gartenliebhaber schafft und eine überdachte Terrasse, die zu jeder Tageszeit zum Verweilen im Freien einlädt runden das Freiflächenangebot ab.

Das Erdgeschoss beeindruckt durch seine großzügige Diele mit einem Gäste-WC und einem offenen Treppenhaus, das zum Obergeschoss und einer Galerie führt. Diese Galerie könnte bei einer Nutzung als Zweifamilienhaus geschlossen werden, um zwei separate Wohneinheiten zu schaffen. Von der Diele aus gelangen Sie in den sehr großzügigen Wohn-Essbereich, der mit einer Theke ausgestattet ist. Dieser Bereich lässt sich flexibel nutzen und könnte problemlos in eine Küche verwandelt werden. Ein angrenzendes Kaminzimmer bietet zusätzliche Gemütlichkeit. Die großen Fensterflächen, teilweise mit Schiebeelementen lassen den Wohnraum offen und weitläufig mit Blick in den Garten erscheinen. Die Fenster wurden im Jahre 2010 erneuert und sind bereits mit einer modernen dreifach Verglasung ausgestattet.

Rechts von der Diele befindet sich der Zugang zum Esszimmer mit angrenzender Küche. Diese Räumlichkeiten eignen sich aber auch hervorragend, um eine Einliegerwohnung zu integrieren oder um Schlaf- und Badezimmer für ebenerdiges Wohnen einzurichten.

Im Obergeschoss befinden sich derzeit vier Schlafzimmer und ein Badezimmer, die individuell gestaltet und aufgeteilt werden können. Das Badezimmer wurde im Jahr 2000 erneuert und ist mit einer ebenerdigen Dusche ausgestattet. Besonders das große Hauptschlafzimmer und das angrenzende Schlafzimmer punkten mit ihrem Zugang zum Balkon, der eine angenehme Erweiterung des Wohnraums darstellt.

Das Haus ist voll unterkellert, was zusätzlichen Stauraum und die Möglichkeit bietet, einen Wellnessbereich, Hobby- Spiel- oder Partykeller zu gestalten. Weiterhin stehen zwei Garagen zur Verfügung, die ausreichend Platz für Fahrzeuge und Lagerfläche bieten.

Trotz des renovierungsbedürftigen Zustands stellt die Immobilie eine ideale Ausgangsbasis dar, um persönliche Wohnvorstellungen zu verwirklichen. Die

Möglichkeit, die Räumlichkeiten individuell zu gestalten und auch als Zweifamilienhaus oder mit einer Einliegerwohnung zu nutzen, macht dieses Haus besonders attraktiv für Familien, die großzügig und flexibel wohnen möchten.

Objektnummer: 25202008 - 46399 Bocholt

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in direkter Nähe zum Stadtgebiet Dinxperlo. Ein Bäcker ist nur wenige Minuten entfernt und Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls fußläufig zu erreichen.

Suderwick und Dinxperlo: Zwei besondere Nachbarorte!

Dinxperlo (ca. 8.500 Einwohner) und Suderwick (ca. 1.900 Einwohner) bilden eine enge Nachbarschaft zwischen einem niederländischen und deutschen Ort, die fast beispiellos in Europa ist. Die beiden Dörfer, liebevoll auch „Dinxperwick“ genannt, grenzen unmittelbar aneinander und bilden räumlich eine Einheit.

Die Zusammengehörigkeit ist überall spürbar, deutsche Kinder können zum Beispiel die Basisschool und die Kindergärten in Dinxperlo besuchen. Der Bocholter Ortsteil Suderwick ist durch die direkte Angrenzung an das niederländische Dinxperlo eine Kleinstadt, die für Familien, Kinder und Jugendliche eine ganzheitliche Infrastruktur bietet. Alleine auf der Suderwicker „Seite“ gibt es über 60 Vereine, Clubs und Initiativen mit zahlreichen Aktivitäten für Kinder und Jugendliche.

Verkehrsanbindung: Durch Suderwick zieht sich die Dinxperloer Straße. So sind Bocholt und Isselburg schnell zu erreichen. Die A 3 hat die Anschlussstellen Hamminkeln/Bocholt oder Rees/Isselburg/Bocholt. Durch die direkte Nachbarschaft zu Dinxperlo ist die Grenzquerung insbesondere zu Fuß überall möglich. Die Linie C7 der Stadtbuss Bocholt GmbH fährt im Stundentakt von Dinxperlo über Suderwick zum „Bustreff“ ins Stadtzentrum von Bocholt.

Objektnummer: 25202008 - 46399 Bocholt

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.5.2034.

Endenergiebedarf beträgt 234.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

Objektnummer: 25202008 - 46399 Bocholt

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