

EXPOSÉ

Doppelhaushälfte mit Keller und Garage in Bocholt!

**Kaufzusage
innerhalb von
5 Tagen!**

keine weitere Käufer-Provision

BTtenbeck
Immobilien & Versicherungen
www.tenbeck.de

ECKDATEN

Objektart: Doppelhaushälfte
Adresse: 46397 Bocholt
Baujahr: 1938
Zimmerzahl: 7
Wohnfläche (ca.): 158 m²
Grundstücksfläche (ca.): 471 m²
Garage: ja
Energieausweis: Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger: Gas

VERKAUFT
€ 289.900,-

B. Tenbeck Immobilien & Versicherungen

Crispinusplatz 2 ° 46399 Bocholt ° Tel.: 0 28 71 / 23 98 70

Fax: 0 28 71 / 23 98 777 ° immobilien@tenbeck.de ° www.tenbeck.de

> Doppelhaushälfte

> Bocholt

> 7 Zimmer

> 158 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 19170626



Objekteckdaten:

Objektart	Doppelhaushälfte
Adresse	46397 Bocholt, Lönstr. 77
Baujahr	1938
Zimmerzahl	7
Wohnfläche (ca.)	158 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	471 m ²
Kaufpreis	289.900,- €
Garage	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiebedarf	150,10 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	06.08.2036
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	H
Energieausweis Baujahr	1938
Unterkellert	teilweise
Gartennutzung	ja
Wohn- / Schlafzimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Kamin	ja
Befuerung	Gas
bezugsfrei ab	nach Absprache verfügbar

Objektbeschreibung:

Vielleicht schon bald Ihr neues Zuhause! Diese charmante Doppelhaushälfte in begehrter Nähe zum Aasee in Bocholt wurde 1938 erbaut und 1966 erweitert. In Teilbereichen besteht Renovierungsbedarf - eine ideale Gelegenheit, diese interessante Immobilie nach Ihren eigenen Vorstellungen zu modernisieren und in ein gemütliches Zuhause zu verwandeln.

- * ca. 159 m² Wohn-/Nutzfläche
- * 471 m² Grundstück
- * Baujahr 1938, Erweiterung 1966
- * teil unterkellert
- * Mehrzweckraum im Spitzboden (nicht in der Wohnfläche enthalten)
- * Garage
- * Terrasse/Garten

- * große Dachterrasse
- * Kaminofen im Wohn-/Esszimmer
- * 2 Bäder (Bad im Dachgeschoss aus 2024)
- * 4 Schlafzimmer
- * in Teilbereichen besteht Renovierungsbedarf
- * Einbauküche bereits im Kaufpreis enthalten
- * keine weitere Käufer-Provision

SONSTIGES: Ein ideales Zuhause für Familien mit handwerklichem Geschick und kreativen Ideen. Die Immobilie bietet eine solide Basis und lässt sich durch überschaubare Renovierungsmaßnahmen in Teilbereichen zu einem modernen und ganz persönlichen Zuhause entwickeln.

Erhalten Sie exklusiven Zugang zu Ihrem persönlichen VIDEO-LINK und erkunden Sie die Räumlichkeiten Ihrer Traumimmobilie bereits im Voraus mit einer VIDEO-BESICHTIGUNG.

Weitere Details besprechen wir gerne in einem persönlichen Gespräch mit Ihnen.

RAUMAUFTEILUNG:

Erdgeschoss: Wohn-/Esszimmer mit Kaminofen, Diele, Küche (inkl. Einbauküche), Bad (WC, Dusche, 2 Waschtische), Büro/Gästezimmer, Flur, Schlafzimmer, Terrasse
Dachgeschoss: Elternschlafzimmer mit großer Dachterrasse, Bad wurde 2024 modernisiert (Badewanne, WC, Waschtisch, Handtuchheizkörper) 2 Kinderzimmer, Flur
Spitzboden: Mehrzweckraum (nicht in der Wohnfläche enthalten)
Keller: teil unterkellert

Ausstattung:

FENSTER: Kunststoffrahmen mit 3-fach Verglasung aus 2008
HEIZUNG: Gas-Brennwert
EnEV: Bedarfsausweis, Gas, Energieeffizienzklasse E, Endenergie - 150,1 kWh/(m²a)
PKW: Garage

Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Lage von Bocholt, Nähe Aasee.

Entfernung zum historischem Rathaus - Innenstadt von Bocholt:
Auto: 2 min / Fahrrad: 2 min / Fußläufig: 10 min

Die Stadt Bocholt liegt im westlichen Münsterland, unweit der niederländischen Grenze, im Nordwesten von Nordrhein-Westfalen und ist mit ca. 72.000 Einwohnern die größte Stadt des Kreises Borken. Als Einkaufsstadt ist Bocholt weit über seine Stadtgrenzen hinaus beliebt. Die attraktive Innenstadt mit der 800jährigen Geschichte lädt mit ihren

> Doppelhaushälfte

> Bocholt

> 7 Zimmer

> 158 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 19170626



Einkaufsstraßen sowie den Centern "Shopping-Arkaden" und "Neutor" zu Shoppingtouren ein. Inhabergeführte Geschäfte und Boutiquen sind ebenso vertreten wie alle großen Marken. Der Wochenmarkt und der Abendmarkt vor der wunderschönen Kulisse des Historischen Rathauses sowie der Krammarkt sind Anziehungspunkte in der Innenstadt.

Bocholt überzeugt durch die vielfältigen kulturellen Highlights und das abwechslungsreiche Freizeitangebot: die traditionelle Herbstkirmes, verkaufsoffene Sonntage, Konzertveranstaltungen, Theater- und Kleinkunsthörsamkeiten, Kinodrom, Aasee mit Sandstrand und Bademöglichkeit, Inselbad Bahia mit seiner mediterran-maurischen Saunalandschaft, Textilmuseum, und, und, und ... Das alles macht Bocholt zur l(i)ebenswerten Stadt.

Aufgrund der idealen Lage zwischen den Niederlanden und dem Niederrhein hat sich Bocholt auch überregional einen Namen als "Fahrradstadt" gemacht. Ausgeschilderte idyllische Radwege laden zu reizvollen Touren rund um die Stadt an der Aa und in das Münsterland oder den Achterhoek ein.

Mit dem Auto ist Bocholt am schnellsten über die A3 bzw. die A31 mit Weiterfahrt auf der B67 erreichbar.

Der Regionalzug "Der Bocholter" pendelt im Stundentakt zwischen Bocholt und Wesel. Dort besteht dann Anschluss ins Ruhrgebiet und Rheinland oder Richtung Niederlande. Mit den Regionalbussen ist das restliche Münsterland und die Rhein-Ruhr-Region erreichbar. Die Flughäfen Düsseldorf (80 km), Weeze (55 km) und Münster/Osnabrück (100 km) liegen in ca. 60 Minuten Entfernung von Bocholt.

Vom I-Dötzchen über die weiterführenden Schulen bis zum Studium an der Westfälischen Hochschule: Bocholt ist ein Bildungsstandort mit großer Vielfalt. Neben den insgesamt 29 Kindertageseinrichtungen hat Bocholt 14 Grundschulstandorte, 2 Förderschulen, 4 Hauptschulen, 3 Realschulen, 4 Gymnasien, 1 Gesamtschule sowie 4 Berufs- und Weiterbildungskollege. Ein Studium an der Westfälischen Hochschule am Standort Bocholt ist ebenfalls möglich.

Ebenso wirtschaftlich bildet Bocholt die Metropole der Region mit internationalen Konzernbereichen und innovativen mittelständischen, oft inhabergeführten Unternehmen. Zukunftsorientierte Infrastruktur und zukunftsweisende Gewerbegebiete sind hierfür ebenso Zeichen wie auch das Technologie- und Innovationszentrum mit Anbindung an die Westfälische Hochschule vor Ort und der mit 300 ha größte erschlossene Industriepark Nordrhein-Westfalens.

Sonstiges:

Nachdem Sie uns eine Kontaktanfrage gestellt haben, erhalten Sie von uns automatisch eine E-Mail. Damit Sie Ihr "persönliches Immobilienangebot" als Exposé erhalten, klicken Sie hierzu einfach auf den Link "HIER KLICKEN FÜR EXPOSE".

Bitte überprüfen Sie auch Ihren SPAM Ordner, wenn Sie ein Exposé anfordern. Danke!

Für Rückfragen oder um einen Termin zu vereinbaren nutzen Sie bitte

das Kontaktformular.

Diese Immobilie wird so angeboten, dass kein Maklervertrag mit dem Kaufinteressenten abgeschlossen wird. Die Vergütung bei der Vermittlung dieser Immobilie trägt ausschließlich der Verkäufer. Der Immobilienmakler ist der alleinige Interessenvertreter des Verkäufers und vereinbart mit dem Kaufinteressenten weder eine Vergütung, noch wird ein Maklervertrag abgeschlossen. Auch durch die Vereinbarung eines Besichtigungstermins oder die Übermittlung von Unterlagen sowie die Entgegennahme eines Kaufpreisangebots kommt kein Maklervertrag mit dem Kaufinteressenten zustande.

Wir freuen uns auf Ihren Anruf! Tel.-Nr.: 02871/23 98 70.

Im Interesse unserer Auftraggeber, behalten wir uns vor, nur E-Mail-Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer zu bearbeiten. Wir danken für Ihr Verständnis.

Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren - wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Anmerkung:

Alle Angaben in diesem Exposé stammen vom Verkäufer. Wir übernehmen deshalb keine Haftung für diese Angaben. Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten. Der Verkäufer behält sich vor, bei mehreren Kaufinteressenten nach Gebot zu verkaufen.

Objektbilder:



Ansicht des Hauses

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Bocholt
- > 7 Zimmer

- > 158 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 19170626



Ansicht des Hauses



Ansicht - Garten



Ansicht - Eingang



Ansicht - Garten



Ansicht - Terrasse



Dachterrasse

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Bocholt
- > 7 Zimmer

> 158 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 19170626



keine weitere Käufer-Provision von uns!
B. Tenbeck
Immobilien & Versicherungen



Dachterrasse



EG - Büro-Gäste



EG - Eingang - Diele



EG - Büro-Gäste



EG - Schlafen



EG - Schlafen

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Bocholt
- > 7 Zimmer

> 158 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 19170626



EG - Bad



EG - Küche



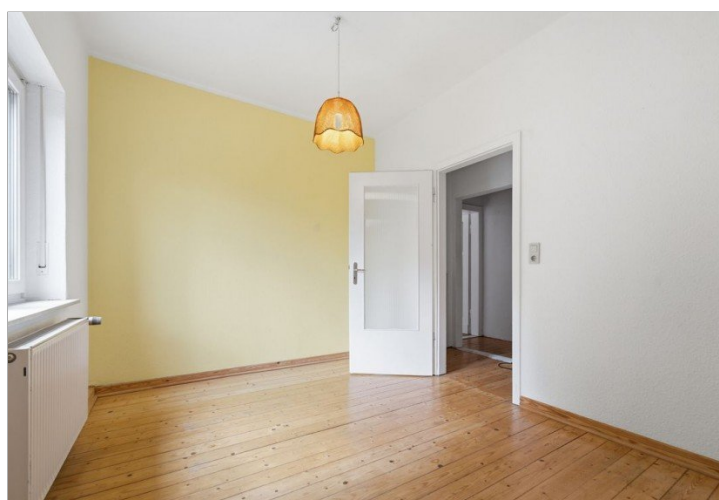
EG - Wohnen-Essen



DG - Kind I



EG - Wohnen-Essen



DG - Kind I

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Bocholt
- > 7 Zimmer

- > 158 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 19170626



DG - Kind II



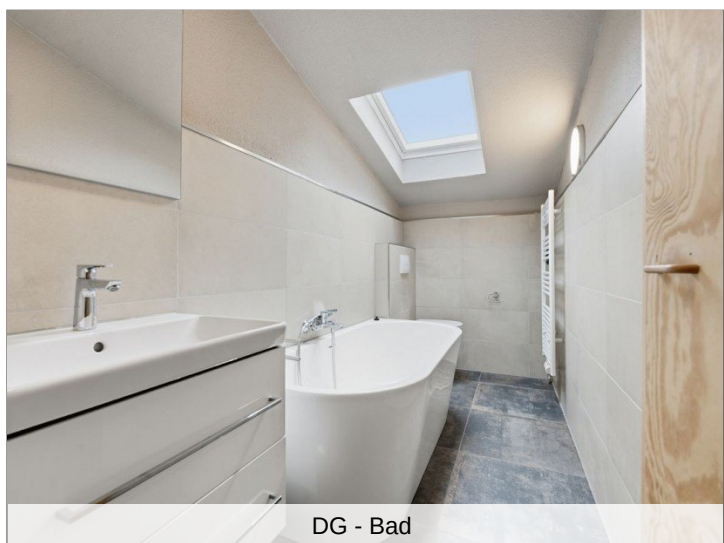
DG - Eltern



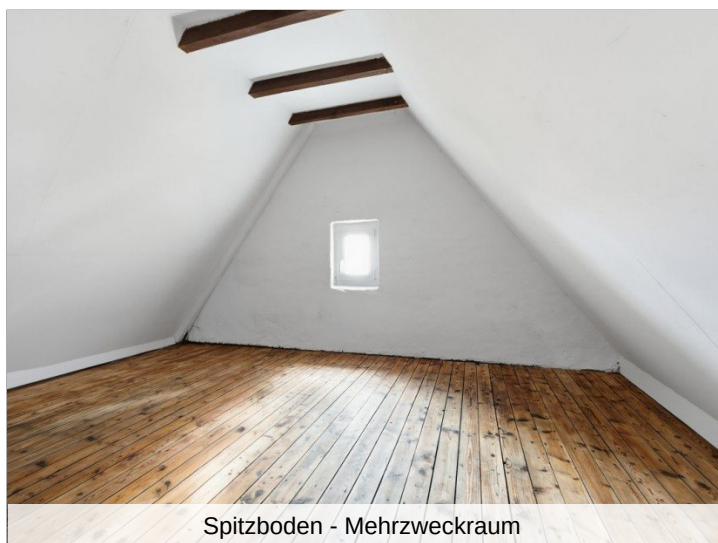
DG - Kind II



DG - Eltern



DG - Bad



Spitzboden - Mehrzweckraum

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Bocholt
- > 7 Zimmer

- > 158 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 19170626



Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Bocholt
- > 7 Zimmer

- > 158 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 19170626



Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Bocholt
- > 7 Zimmer

- > 158 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 19170626



Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Bocholt
- > 7 Zimmer

- > 158 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 19170626



Ansprechpartner:



Bernhard Tenbeck jun.

Telefon: +49 2871 2398730
E-Mail: immobilien@tenbeck.de

Firmendaten:

B. Tenbeck Immobilien & Versicherungen
Crispinusplatz 2
46399 Bocholt

Kontakt
Telefon: 02871 - 23 98 70
Telefax: 02871 - 23 98 77 7
E-Mail: info@tenbeck.de

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß §27 a
Umsatzsteuergesetz:
DE 171 952 168

Aufsichtsbehörde
Kreis Borken
Erlaubnis nach §34c der Gewerbeordnung durch den Kreis Borken
vom 8. Juni 1994.
Kreis Borken, Burloer Str. 93, 46325 Borken, Telefon 02861/82-0,
<http://www.kreis-borken.de>

Unser Unternehmen fällt nicht unter das
Barrierefreiheitsstärkungsgesetz.

Ihre Notizen: