Telefon: 02871 23 70 255
Telefax: 02871 23 99 784
Email: info@grenzland.im
Internet: www.grenzland.im



VERKAUFT - KAPITALANLAGE - TOP gepflegt!

GRENZLAND Immobilien

Nordwall 1-3
46399 Bocholt - Deutschland

Telefon: 02871 23 70 255
Telefax: 02871 23 99 784

Email: info@grenzland.im

GRENZLAND Immobilien

Telefon: 02871 23 70 255
Telefax: 02871 23 99 784
Email: info@grenzland.im
Internet: www.grenzland.im

Lage

Dieses sehr gepflegte und modernisierte 2-Parteienhaus befindet sich in einem stadtnahen Wohngebiet. Die ruhige Lage und Nähe zu Lebensmittelfachgeschäften und der Bocholter Innenstadt macht das Leben an dieser Spielstraße schön
- In gemütlichen 2 Minuten mit dem Fahrrad erreichen Sie Discounter, ?Einmal hin ALLES drin?, Bäckereien oder die Bocholter Innenstadt
- Nörgens bäter as in Bokelt! Mit diesen Worten gibt der Bocholter zu verstehen, dass es für ihn kein schöneres Fleckchen auf der Welt gibt. Mittelgroße Mietwohnungen und kleine Apartments (Studenten der Fachhochschule) sind in
Bocholt sehr gefragt
- Das breitgefächerte Schulangebot und zahlreiche Kindergärten befinden sich um den Stadtring. Freizeitgebiete wie der Aasee und Stadtwald bieten einen hohen Erholungswert
- Bocholt ist die größte Stadt im Kreis Borken und gehört zum Regierungsbezirk Münster
- Bocholt ist über die B473 an die A3 angebunden. Durch das Stadtgebiet führt die B67n, welche die A3 mit der A31 verbindet

Details

Objekt-ID:	1290BOKK180508
Lage:	46395 Bocholt
Immobilienart:	Mehrfamilienhaus
Zimmer:	7
Wohnfläche:	ca. 161,00 m²
Baujahr:	1964
Garagen:	1

Objektbeschreibung

Lukrativ, profitable, ertragreich sind Synonyme für renditestark und beschreiben diese zukunftssichere Kapitalanlage. 2 Wohnungen erzielen eine jährliche Gesamtkaltmiete von bequem steigerungsfähigen EUR 10.440,-.
- Das 1-Raum-Apartment mit ca. 30m² Fläche wird gelegentlich vom Eigentümer selbst genutzt und könnte nach baulichen Veränderungen durch einen zweiten Fluchtweg ebenfalls als separater Wohnraum vermietet werden, oder als
zusätzlicher Wohnraum zum 1.OG einfließen
- Ende der 90er Jahre wurde dieses Mehrfamilienhaus umfangreich saniert. Weitere Modernisierungsmaßnahmen im Bereich Elektrik, Wasserleitungen und Isolierung folgten in den letzten Jahren. Eine nicht nur optisch lohnende
Investition sind die Verzinkungen in den Dachbereichen als wartungsfreier Korrosionsschutz
- Die Grundrisse der vermieteten Wohnungen ermöglichen einen bequemen Tagesablauf. Bewohner der 4-Wände in Hochparterre erfreuen sich über eine Sonnenterrasse mit Gartenbereich. Die XXL-Garage mit Sektionaltor und der
Terrassenbereich am Grundstücksende wird auch von den OG-Mietern genutzt
- Im Vollkeller befinden sich der Heizungsraum, Lagerraum, Hauswirtschaftsbereich und ein Büro in Wohnraumqualität. Die Kellerdecke liegt einen halben Meter über Straßenniveau

Ausstattungsbeschreibung

Dieses Mehrfamilienhaus wurde 1964/65 gebaut und präsentiert sich in einem sehr gepflegten und soliden Zustand. Man sieht dem 2(+1)Parteien-Haus sein Alter in keinster Weise an! Danke für das optische Lifting und die innere Frischekur durch jährliche Instandhaltungsmaßnahmen von A bis Z (Zink)
- Im Jahr 1996 (Fenster), 1998 (komplett Sanierung),2001-2004 (Bäder und Bodenbeläge), 2008 (Heizung) bis 2017 (Zinkverblendungen) wurde ein großes Budget in dieses MFH investiert
- 1996 wurden Kunststofffenster mit Doppelverglasung im kompletten Haus eingebaut. Die Dachfenster verfügen über Außenrollläden
- Die Wohneinheiten bestechen durch moderne Bodenbeläge u.a. aus Mosaikparkett
- Alle Bäder verfügen über Bewegungsfreiheit und Tageslicht
- Die Isolierung des Spitzbodenbereiches erfolgte vor 10 Jahren. Blickfang Fassade: Metallverblendungen um den Dachfirst und den Schornstein sowie neues Dachrinnensystem verleihen dem Haus ein attraktives Äußeres
- Die Gemeinschafts-Garage ist über eine Seitentür vom Garten aus zu erreichen oder über das praktische Sektionaltor
- Fazit - Rendite? ?Entscheidend ist, was hinten rauskommt? ? und das sind attraktive Prozente

Sonstiges

Objektart: Mehrfamilienhaus
Objektort: Bocholt
Grundstück: ca. 226 m²
Baujahr: 1964 / 1998 Saniert
Wohnfläche: ca. 131,5 m² (69,5 m²/ 62 m²)
EG-Wohnung: Flur, Gäste-WC, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Bad
OG-Wohnung: Flur, Gäste-WC, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Badezimmer
Spitzboden: Apartment ca. 30 m²
KG: Heizungsraum, Lagerraum, Büro
Stellplatz: Garage
Kaufpreis: EUR 239.000,-
Energieausweistyp: Energieverbrauchskennwert
Kennwert: 152,6 kWh (m²*a)
Courtage: 4,76% inkl. MwSt

HIGHLIGHTS
- Renditestarke Kapitalanlage
- Sonnenterrassen
- Geschützter Gartenbereich
- Garage mit Sektionaltor
- Derzeitige monatliche Kalt-Mieteinnahmen EUR 870,-
- Ausgebauter Spitzboden mit 30 m² Apartment

Objektbilder



Hausansicht



2 (+1) Parteienhaus



Geschützter Gartenbereich



XL-Garage



Wohnung Hochparterre: Gemütliches Wohnzimmer



Wohnung Hochparterre: Modernes Tageslichtbad



OG: Lichtdurchflutetes Wohnzimmer

GRENZLAND Immobilien

Nordwall 1-3
46399 Bocholt - Deutschland

Telefon: 02871 23 70 255
Telefax: 02871 23 99 784

Email: info@grenzland.im



OG: Geräumige Wohnküche mit Platz für einen großen Esstisch



OG: Schlafzimmer mit Parkettboden



Garten: Ort der Erholung



Grundriss EG



Grundriss OG



Grundriss DG