



**VERKAUFT - AUF DEN INHALT KOMMT ES AN!**

## Lage

Dieses sanierte Reihennittelhaus befindet sich in einer ruhigen Wohnstraße nur 5 Fahrradminuten oder 15 Gehminuten von der Bocholter Innenstadt entfernt.

Die Nachbarschaft besteht aus Familienmitgliedern aller Generationen.

- Gebt den Kindern Wurzel und Flügel: Zwei Spielplätze in unmittelbarer Nähe bereichern dieses familienfreundliche Wohnviertel. Ihre Kinder werden schnell diese Wege alleine gehen, wenn man Sie lässt
- Zum Erholungspark ?Mosse? mit Spazierwegen sind es auch nur wenige Minuten zu Fuß
- Kurze Wege zu verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten sind gegeben. Zwei Discounter, ?Einmal hin alles drin? erreichen Sie in wenigen Fahrradminuten
- Bocholt ist über die B473 an die A3 angebunden. Durch das Stadtgebiet führt die B67n, welche die A3 mit der A31 verbindet
- Mit dem Kauf dieses Hauses kaufen Sie nicht nur ein modernes Domizil für ihre Familie. Sie kaufen einen Teil von einer der beliebtesten Städte im Münsterland

## Details

|                    |                           |
|--------------------|---------------------------|
| Objekt-ID:         | 1417BOHK190618            |
| Lage:              | 46395 Bocholt             |
| Immobilienart:     | Reihennittel              |
| Zimmer:            | 4                         |
| Grundstücksfläche: | ca. 210,00 m <sup>2</sup> |
| Wohnfläche:        | ca. 120,00 m <sup>2</sup> |
| Baujahr:           | 1952                      |

## Objektbeschreibung

Bei diesem Haus ist es wie bei einem guten Buch. Es kommt nicht auf den Buchrücken an, sondern auf den Inhalt! Das moderne Innere des Hauses setzen wir zurecht auf die Liste unserer Bestseller! Happy Family at Home

- Durch die hochwertige Sanierung wurde dieses Reihennittelhaus im Jahre 2013/2014 in einem nahezu neuwertigen Zustand versetzt
- Der offene Flurbereich leitet elegant in die Lebensräume weiter. Das Herzstück des Hauses ist die eigenständige Küche inkl. neuwertiger Einbauküche
- Essen und Wohnen verschmelzen zu einem Wohlfühlzimmer
- Von hier gelangen Sie auf das erhöhte Terrassenforum mit Blick in den geschützten Garten
- Im Obergeschoss gibt es zwei Schlafzimmer und das große Familienbad, welches zwischen den Ruheoasen liegt
- Im ausgebauten Spitzboden befindet sich ein weiteres mögliches Schlafzimmer, ein Tageslichtbad mit Wanne und ein geräumiger Abstellraum mit Fenster
- Im Vollkeller vereinen sich der Heizungsraum, Lagerräume und ein Hobbyraum zum Werken

## Ausstattungsbeschreibung

Bei diesem Reihenhaus lohnt es sich definitiv auch zwischen den Zeilen zu lesen. Die Sanierung umfasste fast alle unsichtbaren (Strom-/Wasserleitungen) und sichtbaren Hausbestandteile. Freuen Sie sich auf durchdachte und kluge Details in allen Räumen

- Die Küche: Ordnung, Übersicht, Griffbereitschaft! Ergonomische Gestaltung trifft auf hochwertige Technik. Die Küche aus dem Jahre 2014 ist bereits im Kaufpreis enthalten
- Sanierungsmaßnahmen 2014: Böden (Steinfliesen, Laminat), Innentüren in allen Räumen, verputzte Wände, neue Bäderwelten (Duschbad, Wannenbad, Gäste-WC),
- In den letzten Jahren 2015 bis 2019 wurden weitere Hausbestandteile erneuert oder neu installiert: Haustür mit Selbstverriegelung/Aufbruchschutz, Plissees an den Fenstern, Insektenschutztür im Wohnzimmer, elektrische Rollläden im WZ, Badezimmerlüfter, Kellerfenster, ect.
- Geheizt wird das Haus mit einer Gas-Brennwerttherme von Vaillant (2014) die jährlich gewartet wurde
- Die Kellerebene wurde neu verputzt, teilweise gefliest und verfügt über reichlich Steckdosen und Beleuchtungssystem

## Sonstiges

Setzen Sie die Segel und schaffen sich so zwei schattenspendende Ruheoasen für Eltern und Kinder  
Die Gartenwelt erfreut sich seit 2015 über einen neuen Auftritt

- Ein Sonnensegel über der erhöhten Terrasse und eines auf der Freifläche vor dem Gartenhaus schützen vor direkter Sonne.
- Ein Anschluss für Grundwasserversorgung ist vorhanden
- Von der Wellness-Terrasse mit Platz für Ihre Outdoormöbel haben Sie den Überblick! Seitenelemente machen diesen Bereich zur absoluten Privatsphäre
- Die Natur-Oase teilt sich zum einen in Ruhezonen für die Eltern und Freizeitzone für die Kinder
- Highlight des Außenbereiches ist das geräumige Gartenhaus für zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten
- Ein witterungsbeständiger Zaun mit Sichtschutzstreifen zur linken und eine gegenüberliegende Naturhecke schützen Ihre idyllische Gartenoase
- Sie erreichen Ihr Grundstück auch über eine private Zuwegung hinter den Gärten.

Objektart Reihemittelhaus

Objektort Bocholt

Baujahr 1952 / Sanierung 2013

Wohnfläche 120 m<sup>2</sup>

Grundstück 210 m<sup>2</sup>

Zimmer 4

Gartenhaus 1

Stellplätze 2

Energieausweistyp Energieverbrauchskennwert

Kennwert 73,7 kWh (m<sup>2</sup>a)

Courtage 4,76% inkl. 19% MwSt.

Kaufpreis EUR 237.000,-

## Objektbilder



Reihenmittelhaus - Auf den Inhalt kommt es an!



Das Herzstück des Hauses - Die Küche!



Reichlich Bewegungsfreiheit



Gemütliches Wohnzimmer mit Essbereich



Wohnzimmer mit Fensterfront in Richtung Garten



Obergeschoss - Flurbereich



Modernes Bad mit Dusche und Hänge-WC



Schlafzimmer mit Doppelflügel Fenster



Blick in den geschützten Garten



Kinderzimmer auf gleicher Ebene wie die Eltern



Ausgebauter Spitzboden



Vollkeller mit reichlich Nutzungsfläche



Ruheplätze auf der Sonnenterrasse