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



VERKAUFT - 2-FAMILIENHAUS IN STADTNÄHE

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

Lage

Dieses 2-Parteienhaus, mit Erweiterungsmöglichkeit einer dritten Wohnung, befindet sich in zentraler und sehr ruhiger Lage.
In 7 Gehminuten erreichen Sie oder Ihre Mieter die Bocholter Innenstadt mit zahlreichen Einzelhandelsgeschäften und Gegenstrombetriebe.

Die Stadt Bocholt ist die beliebteste Stadt im Münsterland.
Der Veranstaltungskalender ist von Januar bis Dezember mit zahlreichen Angeboten gefüllt.
Verkaufsoffene Sonntage, Sommer-Events, Herbstkirmes, Weihnachtsmarkt, Karnevalsumzug locken viele Besucher, auch aus den benachbarten Niederlanden, in die Stadt.
Bocholt verfügt über einen hohen Freizeitwert. Der Stadtwald mit Lauf-/Wanderwegen, der Aasee mit Bade-/ und Surferbucht, die Hohenhorster Berge und die Dingdener Heide sind attraktive Ausflugziele.
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:	1451BOHK200330
Lage:	46397 Bocholt
Immobilienart:	Zweifamilienhaus
Zimmer:	8
Grundstücksfläche:	ca. 335,00 m²
Wohnfläche:	ca. 166,00 m²
Baujahr:	1924

Objektbeschreibung

2-Familienhaus ?doppeltes Wohnglück? mit der Möglichkeit eine dritte Wohnung (70 m²) unterm Dach zu errichten.
Beide Wohnungen erwirtschaften eine Rendite von ca. 6%. Bei fachmännischem Ausbau des Dachgeschosses erhöht sich die Rendite um weitere 3%.
In der heutigen Niedrigzinsphase ein attraktives Betongold.

Dieses Familienhaus besticht durch Größe, Flexibilität und zeitgemäßem Grundriss.
Beide Wohnungen verfügen über eine identische Raumaufteilung und Ausstattung.
Die Bewohner freuen sich über ein ruhiges Wohnen - gemeinsam - unter einem Dach.
Die EG-Wohnung, liegt im Hochparterre, und ist ab Mai 2020 fest vermietet.
EUR 700,- Kaltmiete erzielt diese modernisierte 4-Zimmer-Variante.
Für die Etagenwohnung (dank der 2 1/2-geschossigen Bauweise schrägenfrei) ist ein Mietkandidat bereits vorhanden. Selber Einziehen wäre auch eine weitere Option.
70 m² Ausbaureserve steht Ihnen im Dachgeschoss zur Verfügung.
Planen Sie den Ausbau eines schicken Loftes zur Vermietung oder Eigennutzung.
Das Familienhaus, auf einem Eckgrundstück, besitzt einen Vollkeller mit Heizungsraum, Waschkeller und Lagerräume.

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

Ausstattungsbeschreibung

In den letzten Jahren wurde ein riesiges Budget in die Modernisierung dieses Hauses investiert.
Klare Linien und viel Platz zum Wohnen; mit diesem Satz lässt sich diese Immobilie beschreiben.
Taghelle Räumlichkeiten als zwei 4-Zimmer-Varianten warten darauf mit Familien-Leben gefüllt zu werden.

Im Jahre 2015 wurde ein neuer Wärmerzeuger (Gasbrennwert) eingebaut.
Die Wasser- und Abwasserleitungen wurden erneuert.
Demzufolge erstrahlen die beiden Bäderwelten im neuen Look.
Ein kontraststarker Fliesenmix und hochwertigste Keramik machen die Tageslichtbäder modern und zeitlos.
Die Wände und Decken wurden verputzt und reflektieren das eindringende Tageslicht.
In beiden Wohnungen ziert hochwertiges Laminat, übergangslos verlegt (von Raum zu Raum), die Böden.
Die Küchen bieten Platz für moderne Einbauküchen inklusive Esstisch.
Ende der 80er bis Anfang der 2000er Jahre wurden folgende Tätigkeiten ausgeführt: Neue Fenster sorgen für extrem viel Lichteinfall, Heizungsleitungen/Heizkörper wurden erneuert, Stromleitungen inkl. neuem Schaltschrank entsprechen den heutigen Standards.
Im Dachgeschoss sind bereits alle Leitungen für einen Ausbau vorhanden.
Warum wertvollen Raum verschenken? Ausbauen, dritte Klingel an der Gemeinschaftshaustür installieren, vermieten.

Sonstiges

Objektart 2-Parteienhaus
Baujahr 1924
Zustand 2015 modernisiert
Zimmer 2x 4
Grundstück ca. 335 m²
Wohnfläche ca. 166 m² (2x 83 m²)
Ausbaureserve 70 m² (3-te Wohneinheit)

Energieausweistyp
? Verbauchsorientiert
? in Bearbeitung kWh (m²a)

Kaufpreis € 259.000,-
Courtage 4,76% inkl. 19% MwSt.

GRENZLAND Immobilien

Nordwall 1-3
46399 Bocholt - Deutschland

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

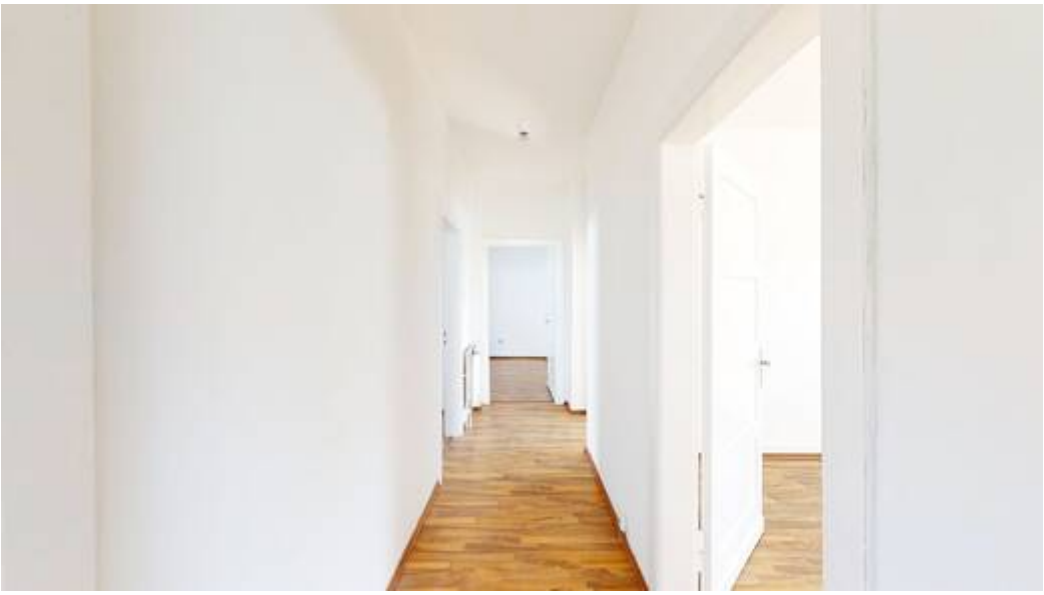
Email: info@grenzland.im

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

Objektbilder



Hausansicht



Eingang zur EG-Wohnung

GRENZLAND Immobilien

Nordwall 1-3
46399 Bocholt - Deutschland

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

Email: info@grenzland.im



EG-Badezimmer



EG-Küche



Zimmer I von IIII



Zimmer II von IIII



Zimmer III von IIII



Eingang zur OG-Wohnung



OG-Küche



Zimmer I von IIII



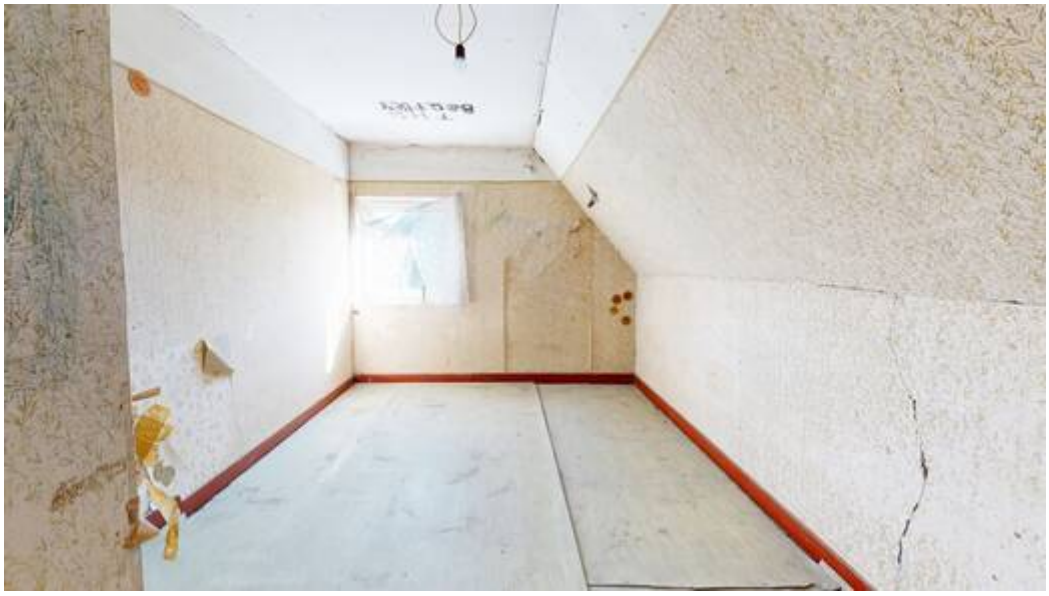
Zimmer II von IIII



DG - Ausbaureserve



Zimmer I im DG



Zimmer II im DG



Treppenhaus



Keller



Zugang nach Außen



Heizung



Hausansicht - hinten