

Email: <a href="mailto:info@grenzland.im">info@grenzland.im</a>
Internet: <a href="mailto:www.grenzland.im">www.grenzland.im</a>



# **VERKAUFT - HERRSCHAFTLICHE STADTVILLA**

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



Email: info@grenzland.im Internet: www.grenzland.im

### Lage

Wo werden Sie wohnen? Wie werden Sie wohnen?

An der WohnzuFRIEDENheitsSTRASSE... welche parallel zur Adenauerallee verläuft.

stadtnah - ruhig - besonders

"Nörgens bäter as in Bokelt"... denn diese Stadt ist einzigartig und bietet Ihnen DAS GUTE LEBEN zwischen städtischen Freizeit- und Kulturangeboten und grüner Umgebung (Stadtwald, Aasee mit Badestrand, Hohenhorster Berge, ...).

Zu Fuß erreichen Sie in wenigen Gehminuten die Innenstadt mit der beeindruckenden Altstadt und Shopping-Aakaden. Der neu aufgeblühte Langenpark (Luftlinie 180m vom Zuhause) dient als Freizeitmagnet für Familien.

Bocholt ist mit seinen rund 75.000 Einwohnerinnen und Einwohnern nicht nur die größte Stadt im Kreis Borken, sondern auch die drittgrößte Stadt im Münsterland.

#### **Details**

Garagen:

Objekt-ID: 2501B0HK240704 Lage: 46399 Bocholt Immobilienart: Einfamilienhaus

Zimmer: 5

Grundstücksfläche: ca. 552,00 m²
Wohnfläche: ca. 186,00 m²
Baujahr: 1920

1

# **Objektbeschreibung**

Diese Villa spielt Ihre Vorteile deutlich aus: reizvoll - nah der Innenstadt - gelegen, Platz als Domizil für eine 5-köpfige Familie, eingefriedeter Garten mit Erholungswert.

Als historisch erbautes Stadthaus mit zwei Vollgeschossen und Keller besticht durch einen klar gegliederten Grundriss. Das Erdgeschoss bietet ein elegantes Wohnerlebnis. Die barrierefrei zugängliche Willkommensdiele führt über wenige Stufen in den Flurbereich, der Sie weiter in den Erkerraum (Büro?), die Küche und das Wohnzimmer mit Kamin leitet.

Die Wohnfläche von ca. 186m² verteilt sich auf zwei Etagen mit insgesamt 5 Zimmern, Küche, Besucher-WC und Familienbad.

Der Keller mit Außenaufgang bietet großzügige Fläche für Heizung, Hauswirtschaft und Lager. Die ca. 16m² große Garage ist mit dem Nachbarhaus verbunden.

GRENZLAND Immobilien

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

Nordwall 1-3 46399 Bocholt - Deutschland



Email: <a href="mailto:info@grenzland.im">info@grenzland.im</a>
Internet: www.grenzland.im

## Ausstattungsbeschreibung

Das Walmdach bietet zahlreiche Vorteile, darunter hervorragende Wetterbeständigkeit, ästhetische Vielseitigkeit und eine große Ausbaureserve. In diesem sehr gepflegten Stadthaus mit Vollkeller verbinden sich historisches Ambiente und luftige Raumhöhen im perfekten Grundriss.

Es sind die Ausstattungsdetails wie die schwebend wirkende Treppenanlage, der offene Kamin als Wärmequelle, der besondere Wohn-Erker im zusätzlichen EG-Raum, künstliche Lichtquellen in Form von Kronleuchtern, Verlegeparkett und hochwertige Bodenfliesen, die mit ihrem eleganten Design den Raum füllen

und für eine besondere Wohnatmosphäre sorgen.

Zwei der Schlafräume im schrägenfreien Obergeschoss sind dank des breiten Balkons miteinander verbunden. Zukunftsgedanke:

Zu modernisieren wären die Bäder und die Heizung.

### **Sonstiges**

Der Familiengarten begeistert mit zahlreichen Ziergewächsen und Blühendem, während Bäume als schattenspendende Bewacher in den Himmel thronen. ALLES wächst hier friedvoll auf. Das Naturparadies bietet im Sommer und Winter eine Fülle von Möglichkeiten für Aktivitäten im Freien. Ob zum Grillen, Spielen, Entspannen oder Gärtnern - der Garten wird zum Lieblingsort für die ganze Familie und schafft unvergessliche Erinnerungen. Der eingefriedete Garten ist nach Südwesten ausgerichtet und bietet optimalen Sonnengenuss.

Die Rasenfläche wird von liebevoll angelegten Beetanlagen umrahmt. Durch die erhöhte Lage des Erdgeschosses entsteht ein charmantes Hügelfeeling, das dem Garten eine besondere Note verleiht.

GRENZLAND Immobilien

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

Nordwall 1-3 46399 Bocholt - Deutschland



Email: info@grenzland.im Internet: www.grenzland.im

# Objektbilder



Gartenoase



Blick von der Terrasse

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



Email: <u>info@grenzland.im</u> Internet: www.grenzland.im



Ziergewächse treffen Rasengrün

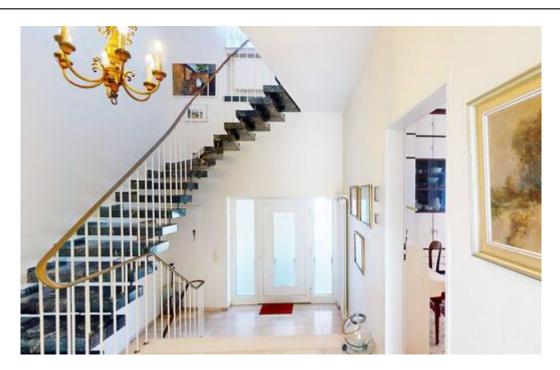


Genießen Sie die absolute Ruhe

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



Email: info@grenzland.im Internet: www.grenzland.im



Foyer



Erkerzimmer

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



Email: <u>info@grenzland.im</u> Internet: www.grenzland.im



Bringen Sie Klangfarbe in den Raum



Flurbereich

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



Email: info@grenzland.im Internet: www.grenzland.im



Große Küche



Black White Shining

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



Email: <a href="mailto:info@grenzland.im">info@grenzland.im</a>
Internet: <a href="mailto:www.grenzland.im">www.grenzland.im</a>



Wohnimperium

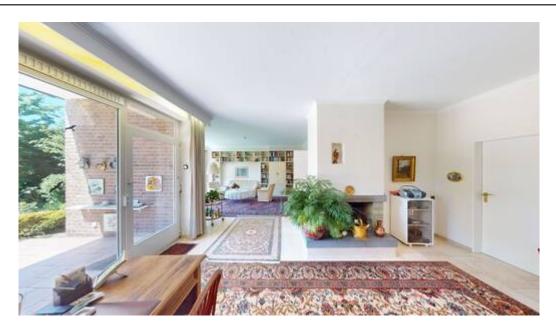


Wohnen am Kamin

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



Email: <a href="mailto:info@grenzland.im">info@grenzland.im</a>
Internet: www.grenzland.im



Wärmequelle Kamin

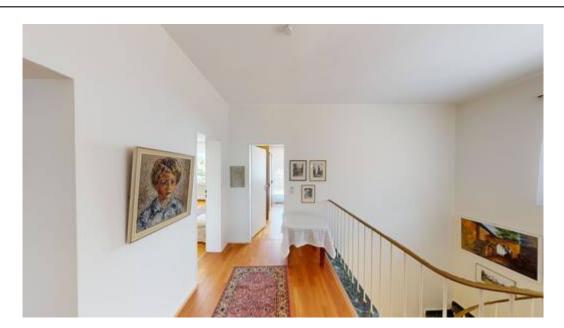


Ebenenwechsel

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



Email: <u>info@grenzland.im</u> Internet: www.grenzland.im



Flur

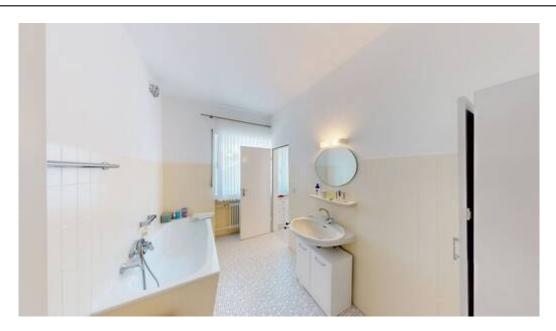


Schlafraum I mit Waschmöglichkeit

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



Email: <u>info@grenzland.im</u> Internet: www.grenzland.im



Tageslichtbad

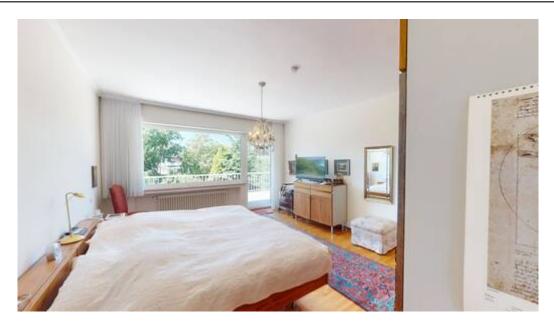


Doppelwaschbecken - Dusche hinter Glasbausteinen

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



Email: info@grenzland.im Internet: www.grenzland.im



Elternschlafzimmer



Zugang auf den hausbreiten Balkon

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



Email: info@grenzland.im Internet: www.grenzland.im



Kinderzimmer



Balkon

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



Email: info@grenzland.im Internet: www.grenzland.im



Terrasse

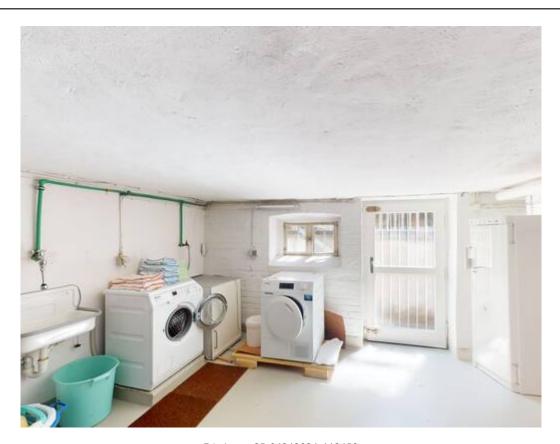


keller

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



Email: <u>info@grenzland.im</u> Internet: www.grenzland.im



Friedenstr-25-06262024\_112658



Überdachter Haustürbereich

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