



**EXKLUSIVE ALTBAUVILLA mit Gartenidylle nahe der Stadt – Wohnen für Individualisten –**

## Lage

Hier wohnen Sie mitten im Leben und doch angenehm ruhig. In wenigen Gehminuten erreichen Sie die Innenstadt von Bocholt, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kitas, Ärzte und alle Dinge des täglichen Bedarfs.

Bocholt überzeugt nicht nur als Wohnort, sondern auch als Freizeitstadt: Ob Radfahren entlang der Aa, Wassersport am Aasee, Vereinsleben, Schwimmbad (Bahia) oder gepflegte Laufstrecken – Sport und Erholung beginnen direkt vor der Haustür.

Eine Lage, die verbindet: urban, lebendig, familienfreundlich – und mit hohem Freizeitwert.

Die Stadt ist durch mehrere Bundesstraßen wie die B67 und B473 gut an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Innerhalb Bocholts sorgen Ringstraßen wie der Nordring für eine effiziente Verkehrsführung und Entlastung der Innenstadt.

## Details

Objekt-ID:	2678BOHK251217
Lage:	46397 Bocholt
Immobilienart:	Einfamilienhaus
Zimmer:	6
Grundstücksfläche:	ca. 737,00 m <sup>2</sup>
Wohnfläche:	ca. 263,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	ca. 73,00 m <sup>2</sup>
Baujahr:	1927
Kaufpreis:	795.000,00 €
Käufercourtage:	3,57% inkl. 19% MwSt.
Garagen:	3

## Objektbeschreibung

Dieses freistehende Einfamilienhaus vereint stilvolle Architektur mit hochwertigster Ausstattung.

Ab dem Jahr 1999 wurde dieses Traumhaus umfangreich kernsaniert und in den Jahren 2008 bis 2014 kontinuierlich weiterentwickelt. Dazu zählen u.a. die Errichtung eines Glas-Carports mit Hebebühne, Wintergartens und die Aufstockung des Dachgeschosses mit beidseitigen Gauben. Maßnahmen, die das Wohngefühl spürbar erweitern und bereichern.

Historische Elemente schaffen Charakter, während Smart-Home-Technologie und ein beeindruckendes Lichtkonzept für exklusives Wohnen sorgen.

Die Wellnessetage mit Sauna, Ruhezone und Dachterrasse sowie der Wintergarten und ein Keller in Wohnraumqualität eröffnen vielfältige Rückzugsorte.

Eine liebevoll angelegte Gartenoase - ein Ort zum Leben, Staunen und Bleiben. Im rückgelegenen „Hinterhof“ befinden sich die Garagen und Stellplätze.

## Ausstattungsbeschreibung

Außergewöhnliche Räume treffen auf Qualitäts-Materialien und beeindruckende Details. Sicherheit und Komfort beginnen bereits am Grundstück mit einer gesicherten Türanlage.

Die Kunststofffenster mit zweifacher Isolierverglasung (im Dachgeschoss sogar dreifach) sorgen für hervorragende Energieeffizienz und Schallschutz. Ihre vielfältigen Formate verleihen den Räumen

Individualität. Jedes Fenster erzählt seine eigene Geschichte.

Jetzt liegt es an Ihnen, dieser besonderen Note Leben einzuhauchen und sie zum Leuchten zu bringen. Durch das integrierte Lichtkonzept in verschiedenen Farbnuancen hat Stimmung bereits Einzug gehalten. Jedes Schlafzimmer ist zudem mit einer eigenen Klimaanlage ausgestattet – für angenehme Temperaturen das ganze Jahr über.

Die Einbauküche überzeugt mit klarer Linienführung; hochwertig in der Ausführung. Die Gerätschaften: Dampfgarer, Kaffee-Vollautomat, Wärmeschublade, Backofen, Ceranfeld, Microwelle

Ausstattungsdetails:

Parkettböden, Antikmarmor, Kamin/Sicherheitsglas, Massivholz – spürbar echt, sichtbar schön. Ein Begleiter, der Räume atmen lässt, kombinierte Sauna-Dampf-anlage, Kassettentüren, Sprechanlage, Einbauschränke, Klimaanlage in jedem Schlafzimmer im 1.0G

## Sonstiges

Photovoltaik - mit der Sonne im Bunde:

12 Module / 7 Module / 3 Balkonmodule

Garten:

Dieser Garten ist Bühne, Rückzugsort und Abenteuerplatz zugleich:

Eine harmonische Grün-Oase mit Teichanlage, Steg, Terrassenwelten und Stelzenhaus.

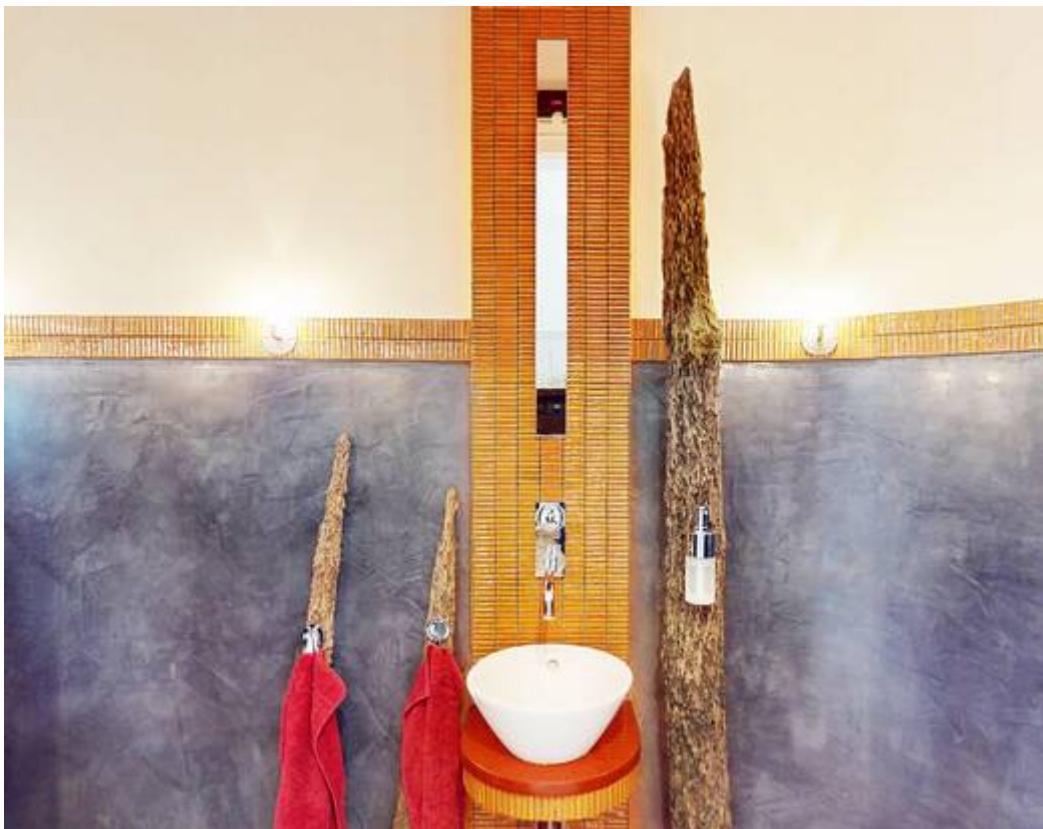
Blühendes, Ziergewächse und Naturstrukturen sind die Stars dieser lebendigen Manege – eingefriedet durch hohe Gabionen, die Privatsphäre wahren.

---

## Objektbilder



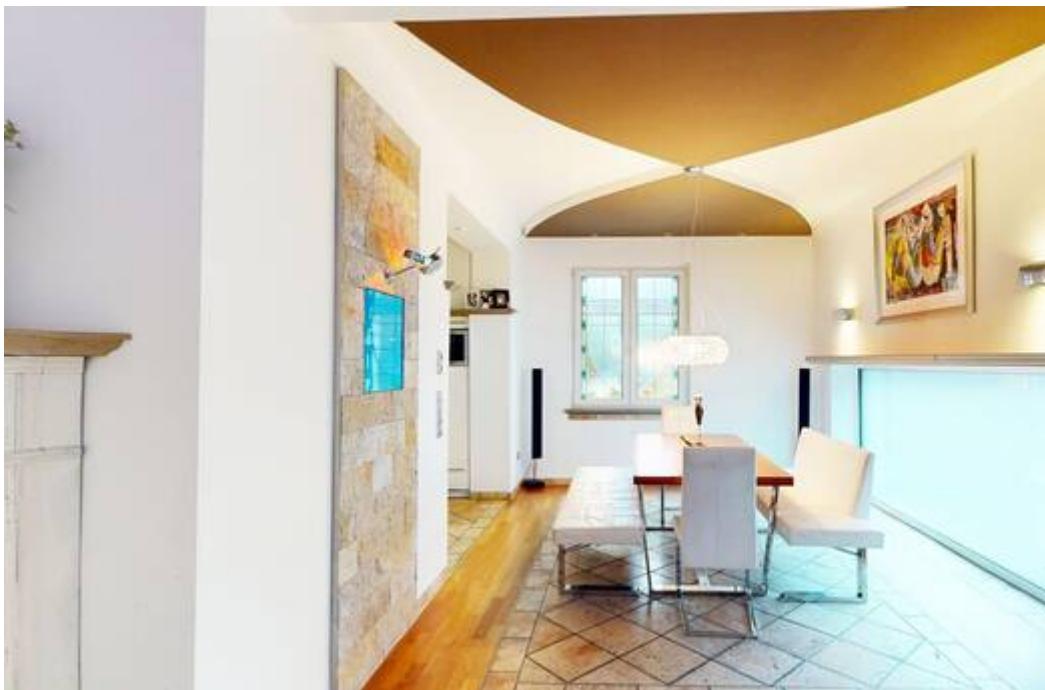
Eingangsbereich



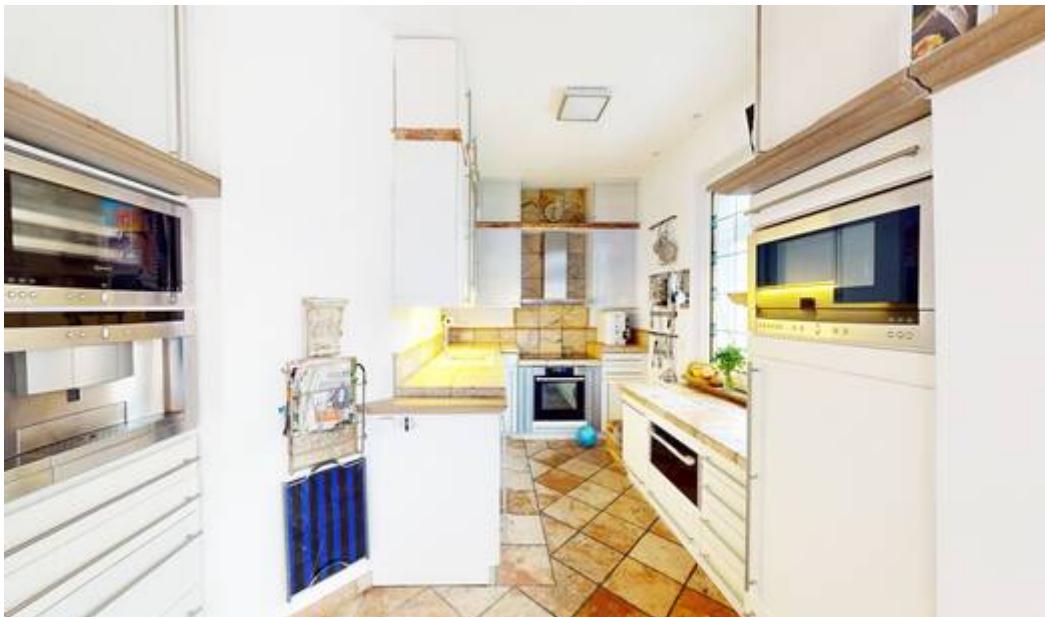
Gäste-WC



Wohn- & Essbereich



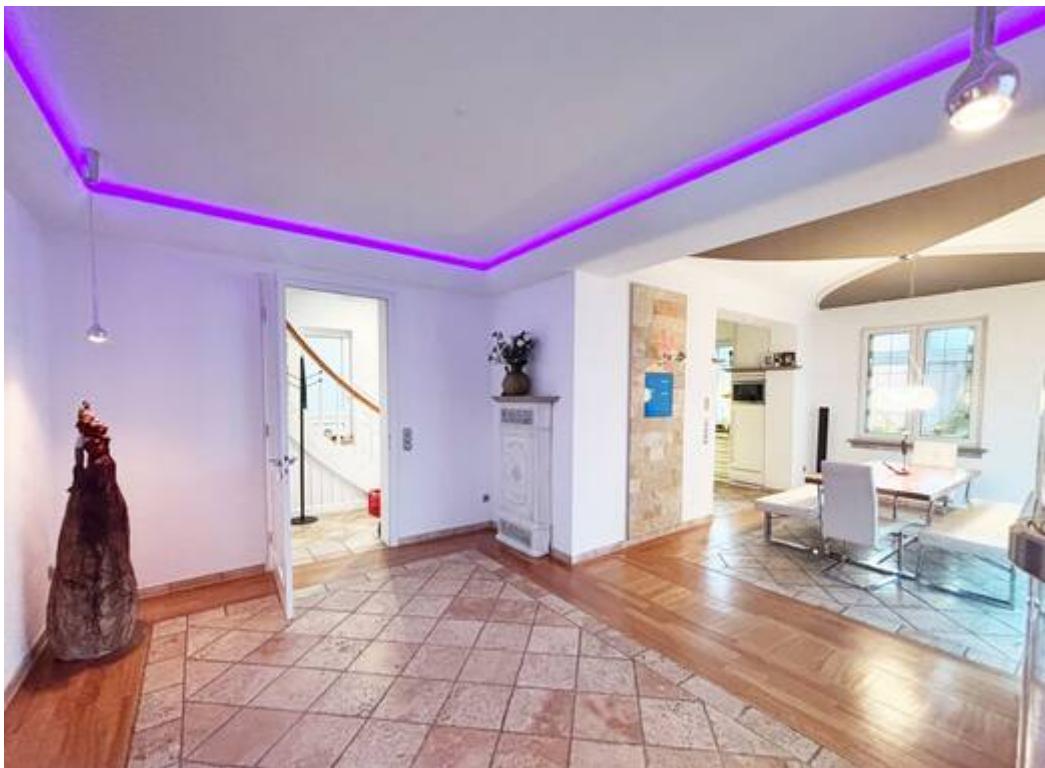
Essbereich



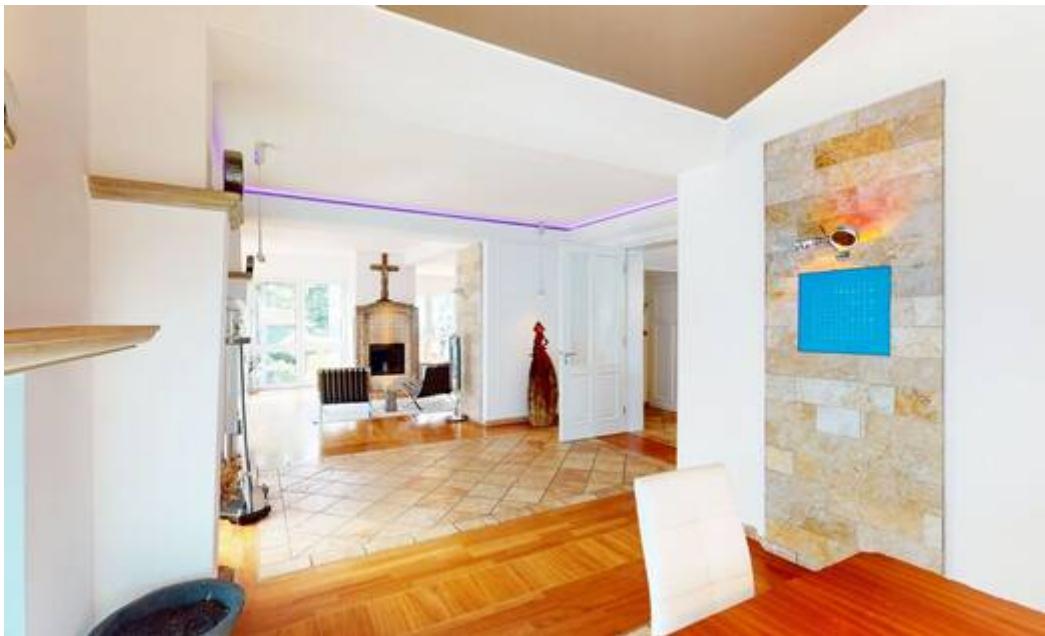
Küche



Küche



Wohn- & Essbereich



Wohn- & Essbereich



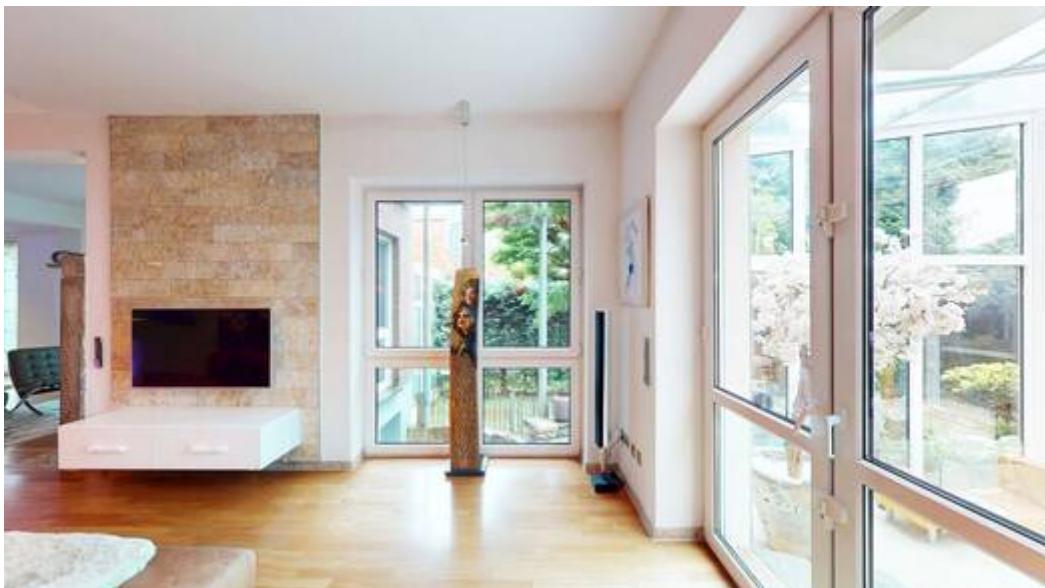
Wohnzimmer



Theke



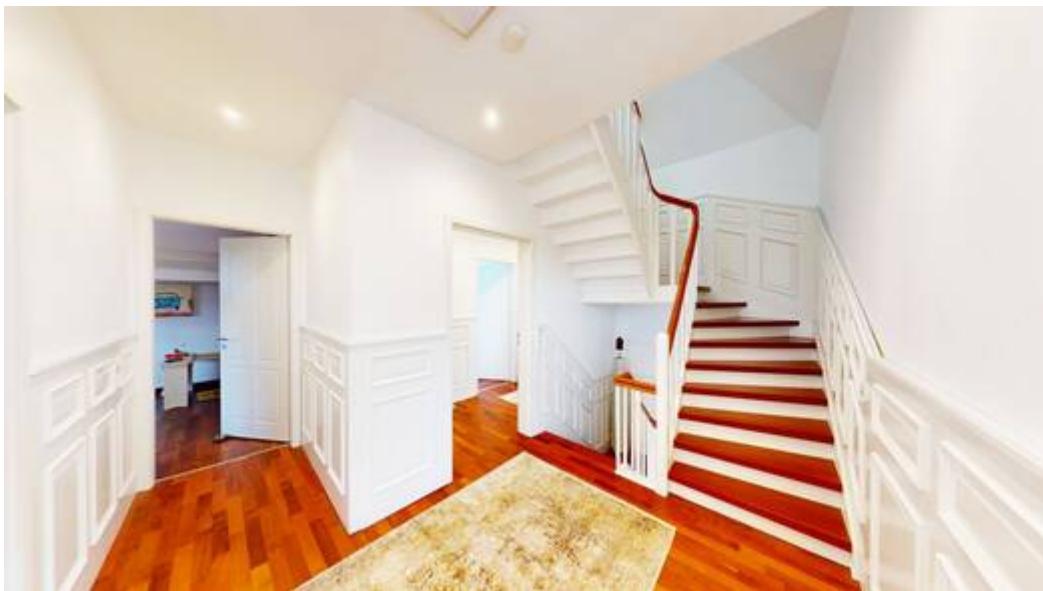
Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wintergarten



1.0G



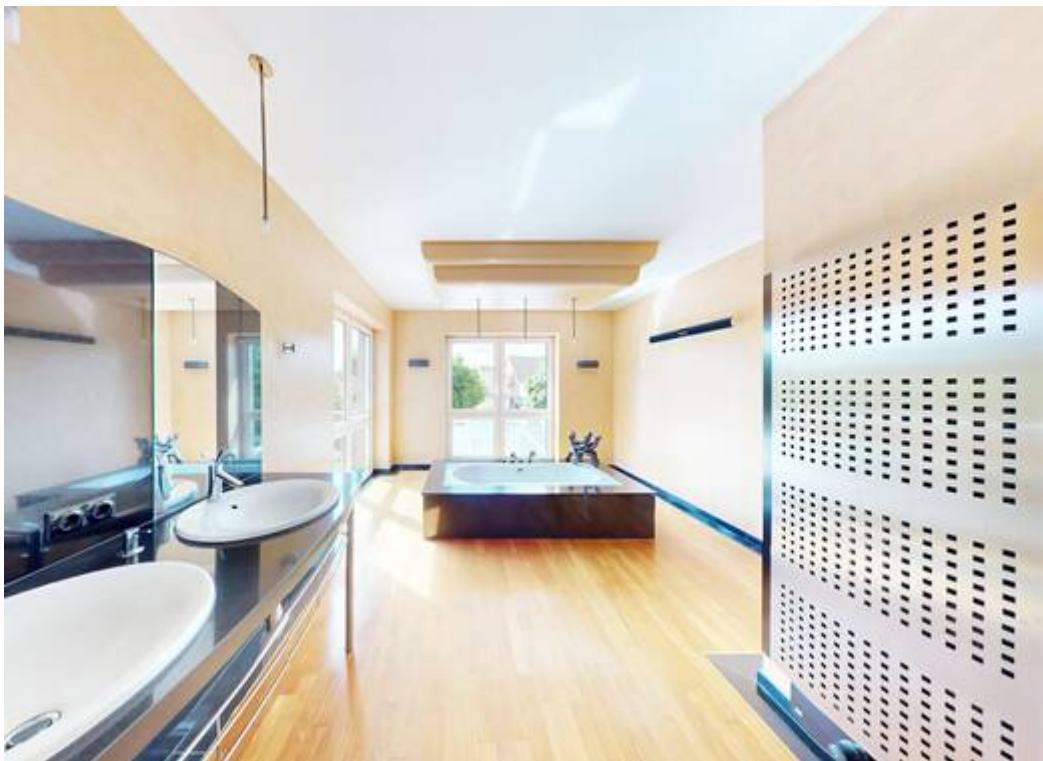
Zimmer I



Zimmer II



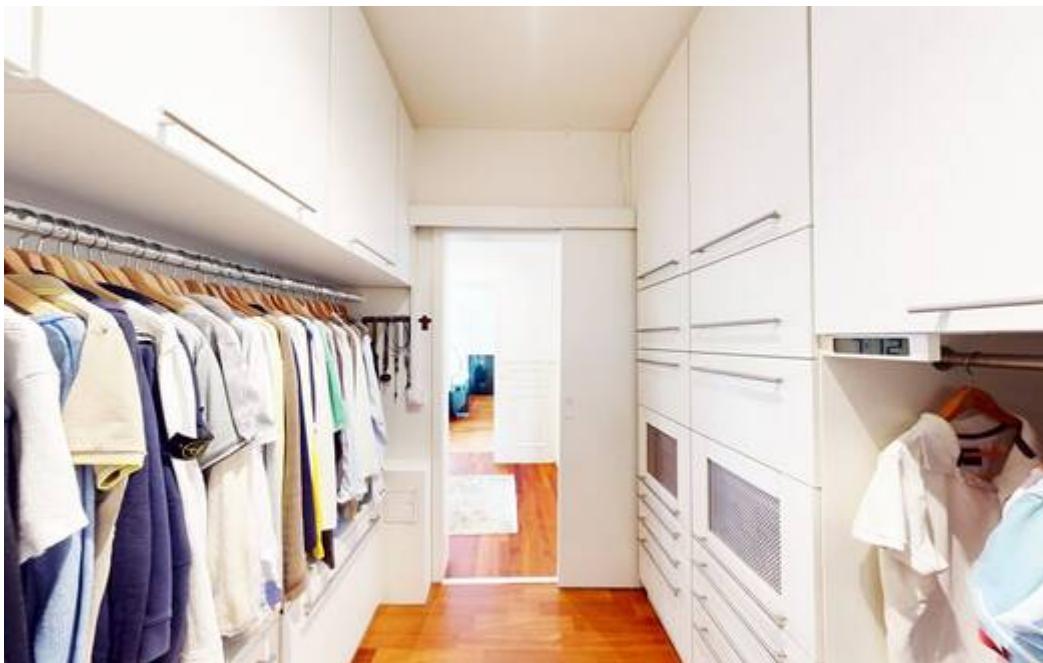
Balkon



Badezimmer



Badezimmer



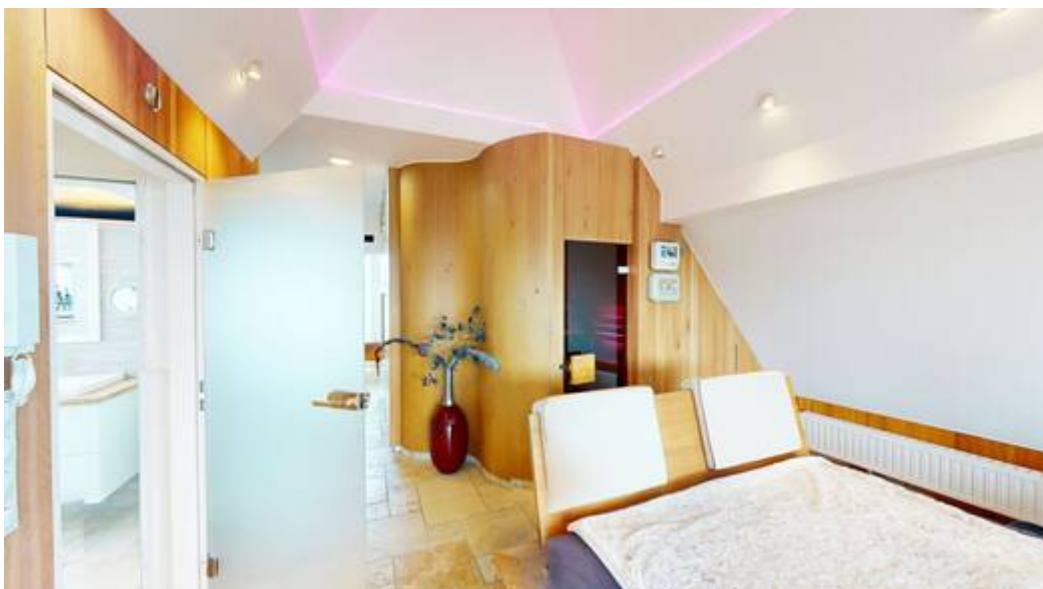
Begehbarer Kleiderschrank



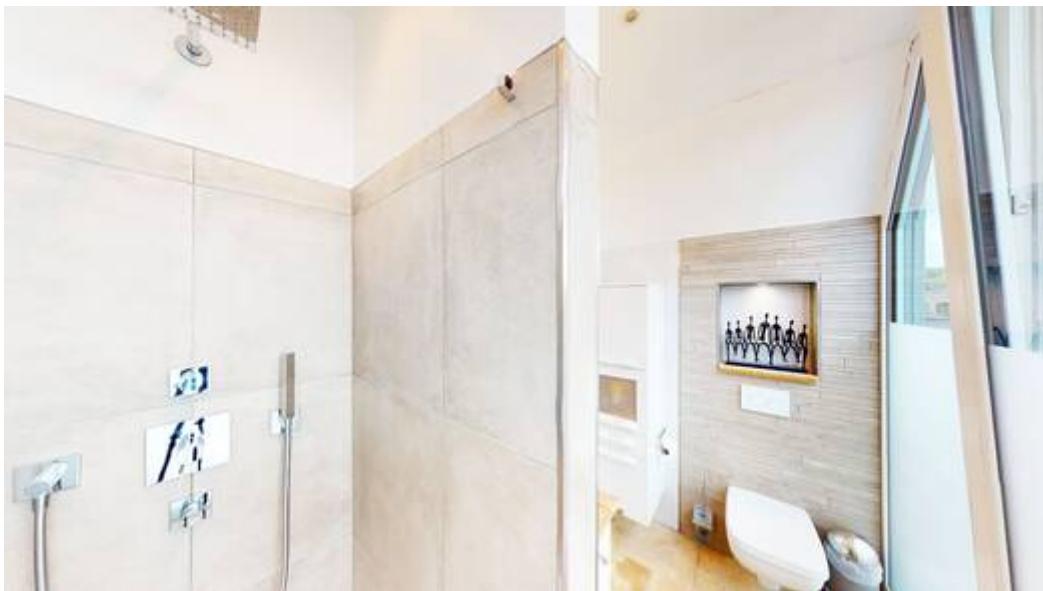
Zimmer III



Dachgeschoss



Sauna



DG Badezimmer



Kellerzimmer



Kellerbereich



Waschküche



Garten



Garten



Garten



Garten



Hinterhof

## Ihre Immobilie. Ein Partner für alle Fälle.

### VERKAUF

Häuser  
Eigentumswohnungen  
Grundstücke

### VERMIETUNG

Häuser  
Wohnungen

### GEWERBE

Verkauf  
Vermietung

### BERATUNG / BETREUUNG

Sie fragen?  
Wir antworten.

### BEWERTUNG

Kostenfreie Wertermittlung  
Ihrer Immobilie.

### NEUBAU -PROJEKTE

Mehrparteihäuser  
Familienhäuser  
Eigentumswohnungen



Vermarktung durch vielseitige Werbemittel  
und auf sämtlichen Online-Portalen.



Ein Partner für alle Fälle

# GUTSCHEIN

für eine  
kostenlose  
Bewertung Ihrer Immobilie.

JETZT  
Termin  
buchen

mit diesem Gutschein **im Wert von € 249,-** erhalten Sie eine fachmännische und für Sie kostenlose Wertermittlung Ihrer Immobilie.

Die Weitergabe dieses Gutscheins an Dritte ist ausdrücklich erlaubt.  
Vielleicht kennen Sie jemanden in Ihrem Umkreis, der von dieser kostenfreien Immobilienbewertung profitieren möchte.

Wir freuen uns auf Ihren Anruf oder Ihre Mail.  
**02871 2370255**      [info@grenzland.im](mailto:info@grenzland.im)

**GRENZLAND**  
Immobilien

Gutschein