



GROßZUÜGIG. VIELSEITIG. BESONDERS

Lage

Das Anwesen befindet sich in ruhiger und zugleich verkehrsgünstiger Wohnlage in Bocholt. Hier verbinden sich angenehme Wohnruhe, eine gute Infrastruktur und kurze Wege zu den Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Die Bocholter Innenstadt ist in wenigen Fahrradminuten erreichbar und bietet vielfältige Einkaufs-, Gastronomie- und Freizeitmöglichkeiten. In Richtung Holtwick befinden sich zudem Lebensmittelgeschäfte und Discounter. Durch die Nähe zum Westring-Tunnel und zur B67n besteht eine sehr gute Verkehrsanbindung an das regionale Straßennetz. Auch die umliegenden Ortschaften und das weitere Umland sind bequem erreichbar. Die Lage vereint ruhiges Wohnen mit den Vorzügen einer stadtnahen und gut angebundenen Umgebung.

Details

Objekt-ID: 2837BOHHK261021
Lage: 46399 Bocholt
Immobilienart: Einfamilienhaus
Zimmer: 7
Grundstücksfläche: ca. 3.134,00 m²
Wohnfläche: ca. 412,00 m²
Baujahr: 1957
Kaufpreis: 1.160.000,00 €
Käufercourtage: 3,57% inkl. 19% MwSt.

Objektbeschreibung

Das großzügige Anwesen überzeugt durch ein vielseitiges Raumangebot, eine durchdachte Aufteilung und zahlreiche individuelle Nutzungsmöglichkeiten. Das Haupthaus, die ergänzende Hauserweiterung sowie die separate Einliegerwohnung bieten viel Platz für unterschiedliche Wohn- und Lebenskonzepte und verbinden großzügiges Wohnen mit einem hohen Maß an Flexibilität.

Haupthaus

Das Erdgeschoss empfängt mit Diele, Windfang und einem einladenden Entrée. Ergänzt wird der Eingangsbereich durch eine Garderobe und ein Gäste-WC. Über den Flurbereich erschließen sich ein Ankleideraum, ein Schlafzimmer sowie ein Tageslichtbad. Die großzügige Wohnküche bildet gemeinsam mit dem Esszimmer und dem Wohnzimmer den Mittelpunkt des Hauses. Ein gemütlicher Kaminbereich rundet das Wohnambiente ab.

Im Dachgeschoss befinden sich ein Flurbereich, ein praktischer Nebenraum sowie zwei Kinderzimmer mit gemütlichen Kojenbetten. Ein weiteres Elternschlafzimmer ergänzt das Raumangebot.

Die Hauserweiterung bietet einen Flurbereich, einen separaten Heizungsraum sowie einen Bürobereich "Wintergartencharakter" mit kleinem Studio. Diese Räumlichkeiten ermöglichen vielfältige Nutzungen, beispielsweise für Homeoffice oder kreative Tätigkeiten.

Einliegerwohnung

Das Erdgeschoss umfasst eine Diele, ein Gäste-WC, eine Vorratskammer sowie eine Küche mit Kühlraum. Das Wohn- und Esszimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Ein Wintergarten mit Außenjalousie ergänzt den Wohnbereich.

Im Souterrain befinden sich ein Schlafzimmer sowie ein Tageslichtbad.

Das Dachgeschoss bietet ein weiteres Schlafzimmer, ein Tageslichtbad, einen Ankleideraum sowie zusätzliche, vielseitig nutzbare Räumlichkeiten.

Ausstattungsbeschreibung

Das Wohnhaus zeichnet sich durch eine individuelle Architektur mit besonderen Ausstattungsdetails aus. Gewölbte Türdurchgänge und Maueröffnungen verleihen dem Flurbereich einen charaktervollen Charme. Eine Galerie mit dekorativem Gussgeländer unterstreicht den besonderen Stil des Hauses.

Im Erdgeschoss befinden sich teilweise Holzrollläden, während der Wohnbereich mit Kunststofffenstern ausgestattet ist. Massive Einbauschränke bieten großzügigen Stauraum. Statische Überzüge prägen teilweise die bauliche Gestaltung. So präsentiert sich das Lebenszentrum ohne Ständerwerk.

Die Einbauküche verfügt über einen Zusatzbereich im Erker sowie einen Gasherd mit Propangasflaschen und einen zusätzlichen Elektroherd. Ein gemauerter Kamin mit darüberliegender Wölbung sorgt für eine gemütliche Wohnatmosphäre. Dachgauben ergänzen die Architektur des Hauses. Die separaten Zähler befinden sich im Hausanschlussraum des Hauptgebäudes.

Der Außenbereich bietet eine im Jahr 2014 erneuerte Terrasse. Eine Carportanlage für zwei Fahrzeuge, eine Garage und zusätzliche Fahrradunterstellplätze runden das Platzangebot ab.

Das Wohnhaus verfügt über ein ölbasiertes Heizungssystem mit einem ca. 5.000 Liter fassenden Öltank im Bereich des Carports.

Das hausinterne Rohrleitungssystem umfasst eine Länge von rund 500 Metern. Ein Warmwasserspeicher ergänzt die technische Ausstattung.

Die Einliegerwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 112 m² wurde im Jahr 2000 umfassend kernsaniert. Im Zuge der Sanierung wurden sämtliche Fenster, die Elektroinstallation sowie der Innenausbau erneuert.

Zur Ausstattung gehören eine Fußbodenheizung, eine zeitlose Einbauküche mit separatem Kühlraum sowie ein Wintergarten. Betondecken, Parkettboden im Dachgeschoss und sichtbares Ständerwerk unterstreichen den Charakter der Wohnung. Ein möglicher Ankleidebereich ergänzt das Raumangebot. Die separaten Zähler befinden sich im Hausanschlussraum des Hauptgebäudes.

Sonstiges

Grundstücksfläche ca. 3.134 m²

Baujahr 1957

Wohnfläche Haupthaus ca. 300 m²

Wohnfläche Einliegerwohnung ca. 112 m²

Gesamtwohnfläche ca. 412 m²

Glasfaseranschluss Vorhanden

Energiekennwert 263,0 kWh/(m²·a)

Heizungsanlage Ölheizung, Baujahr 2005

Eigentumsanteile

Haupthaus 616/1.000

Einliegerwohnung 144/1.000

Schwimmbad 240/1.000

Objektbilder



Garten



Wohn-Essbereich



Wohn-Essbereich



Büro



Flur Einliegerwohnung



Wohn-Essbereich Einliegerwohnung



Terrasse mit Weitblick



Garten