

Exposé

Erdgeschosswohnung in Bocholt

Moderne 3-Zimmer-EG-Wohnung (BJ 2022) mit Garten & Terrasse – KfW 55, Stellplatz“



Objekt-Nr. OM-438360

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **359.000 €**

Ansprechpartner:
Tina Feldhaar-Enge

46399 Bocholt
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2022
Etagen	3
Zimmer	3,00
Wohnfläche	82,00 m²
Energieträger	Strom
Hausgeld mtl.	280 €
Übernahme	ab Datum

Übernahmedatum	01.07.2026
Zustand	Neuwertig
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Etage	Erdgeschoss
Stellplätze	1
Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Modernes Wohnen mit eigenem Garten – hochwertige Erdgeschosswohnung im energieeffizienten Neubau

Modern, energieeffizient und mit eigenem Garten: Diese hochwertige 3-Zimmer-Eigentumswohnung aus dem Baujahr 2022 verbindet urbanes Wohnen mit einem ruhigen Rückzugsort im Grünen. Auf rund 82 m² Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachter Grundriss mit hellen Räumen und zeitgemäßem Wohnkomfort.

Der großzügige Wohn- und Essbereich mit beeindruckender Fensterfront bildet das Herzstück der Wohnung. Viel Tageslicht sorgt hier für eine offene und freundliche Atmosphäre, während der direkte Zugang zum eigenen Garten einen fließenden Übergang zwischen Innen- und Außenbereich schafft – ideal für entspannte Stunden im Freien.

Die Wohnung verfügt über zwei gut geschnittene Schlafzimmer, die dank nahezu bodentiefer Fenster ebenfalls hell und einladend wirken. Das moderne Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet. Eine Einbauküche ist bereits vorhanden und wird mit verkauft, sodass die Wohnung ohne zusätzlichen Aufwand bezugsbereit ist.

Besonders hervorzuheben ist die barrierearme Bauweise sowie der komfortable Zugang zu Kellerraum und Waschkeller über den Aufzug. Ein eigener Stellplatz direkt am Garten rundet das Angebot ab und sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage, während der eigene Garten gleichzeitig eine ruhige Rückzugsmöglichkeit bietet. Eine angenehme Eigentümergemeinschaft trägt zu einem harmonischen Wohnumfeld bei.

Eine ideale Kombination aus modernem Wohnkomfort, neuwertigem Zustand und eigenem Garten – perfekt für alle, die ohne zusätzlichen Aufwand direkt einziehen und sich wohlfühlen möchten.

Wir bitten darum, dass eine grundsätzliche Finanzierungsprüfung bereits erfolgt ist.

Ausstattung im Überblick:

- Baujahr 2022
- ca. 82 m² Wohnfläche
- 3 Zimmer (davon 2 Schlafzimmer)
- Erdgeschoss mit eigenem Garten
- KfW-Effizienzhaus 55
- Wärmepumpe & Fußbodenheizung
- Verkabelung für E-Mobilität liegt bereit
- Einbauküche inklusive
- barrierearme Bauweise
- eigenes Kellerabteil & gemeinschaftlicher Waschkeller
- Aufzug
- Stellplatz direkt am Garten
- zentrale Lage

- Verkauf ohne Maklerprovision

Ausstattung

Als nahezu neuwertige Immobilie aus dem Baujahr 2022 wurde die Wohnung bislang ausschließlich eigengenutzt und entsprechend sorgfältig behandelt. Der sehr gepflegte Zustand spiegelt dies in allen Bereichen wider.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

Lage

Die Wohnung befindet sich in zentraler und zugleich angenehm ruhiger Lage im Westen von Bocholt. Sie überzeugt durch ihre gewachsene Wohnstruktur und eine gute Anbindung an die Innenstadt.

Besonders hervorzuheben ist die Lage in zweiter Reihe zur Aa: Hier genießen Sie eine direkte Nähe zum Wasser sowie zu Spazier- und Radwegen, die zu entspannten Stunden im Grünen einladen – ein echter Mehrwert für alle, die Erholung im Alltag schätzen.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken sowie weitere Einrichtungen sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch Cafés, Restaurants und Freizeitangebote befinden sich in der näheren Umgebung.

Die Bocholter Innenstadt ist schnell erreichbar und lädt mit zahlreichen Geschäften und einem vielfältigen Angebot zum Bummeln und Verweilen ein.

Eine gute Verkehrsanbindung sowie die Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln sorgen für Flexibilität im Alltag.

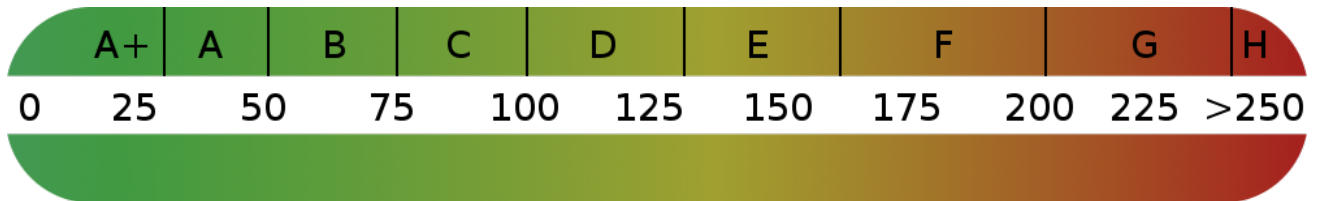
Insgesamt bietet die Lage eine gelungene Kombination aus urbaner Nähe und naturnahem Wohnen – ideal für Eigennutzer, die sowohl kurze Wege als auch ein angenehmes Wohnumfeld schätzen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	18,70 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

[illegible]

Exposé - Grundrisse

