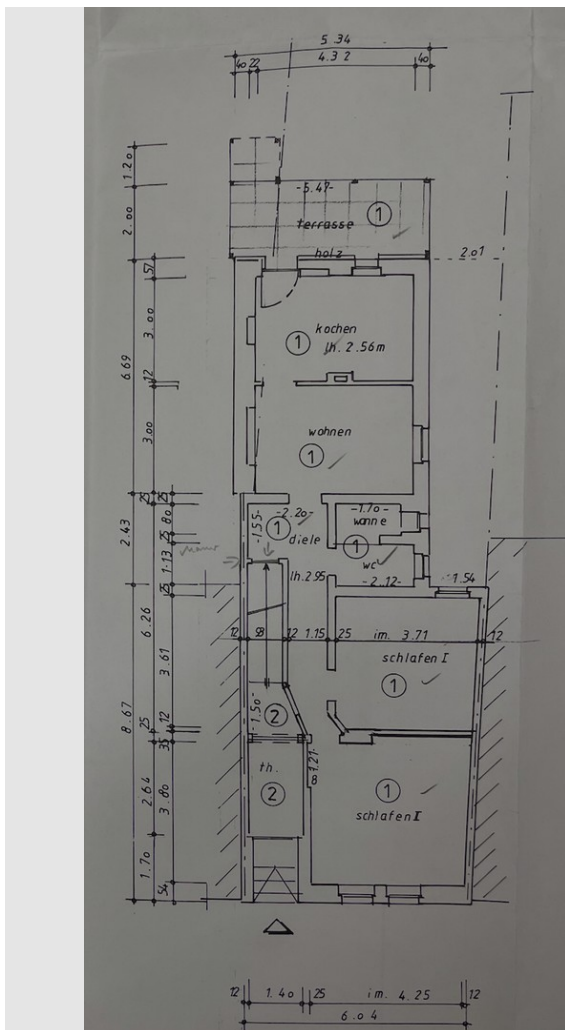


# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Bocholt

### Erdgeschosswohnung mit Garten und Klimaanlage in zentraler Lage von Bocholt



Objekt-Nr. OM-448483

### Erdgeschosswohnung

Vermietung: **845 € + NK**

Ansprechpartner:  
TeZi

Hinter der Flora 36  
46397 Bocholt  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1955	Mietsicherheit	2.535 €
Etagen	1	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,50	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	75,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Strom	Badezimmer	1
Nebenkosten	200 €	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	200 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese ansprechende Erdgeschosswohnung befindet sich in zentraler Lage von Bocholt und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie ein attraktives Wohnumfeld mit guter Anbindung an die städtische Infrastruktur. Die Einheit wird derzeit umfassend renoviert und saniert, wodurch ein zeitgemäßer Wohnstandard gewährleistet wird.

Ein besonderes Highlight der Wohnung ist der zugehörige private Garten mit Terrasse, der zusätzlichen Wohnkomfort im Freien bietet und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet.

## Ausstattung

Die Wohnung verfügt über eine funktionale und zugleich komfortable Aufteilung:

Zwei gut geschnittene Schlafzimmer

Ein großzügiger Wohnbereich mit angenehmer Belichtung

Separate Küche

Badezimmer mit funktionaler Ausstattung

Diele mit Zugang zu allen Räumen

Terrasse mit direktem Zugang zum eigenen Garten

Klimaanlage und Infrarotheizung

Eigener Keller für zusätzlichen Stauraum

In den Wohnräumen wird hochwertiges Echtholzparkett verlegt, das eine warme und elegante Wohnatmosphäre schafft.

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad

## Sonstiges

Die laufenden Renovierungs- und Sanierungsarbeiten sorgen für einen modernen und gepflegten Zustand der Wohnung bei Bezug. Dadurch eignet sich die Immobilie sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage von Bocholt mit sehr guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an das überregionale Straßennetz. Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische Angebote, Schulen und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in kurzer Zeit erreichbar.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	105,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D