

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Bocholt

### Großzügiges Mehrgenerationenhaus mit Gartenidylle in verkehrsberuhigter Lage



Objekt-Nr. OM-470484

### Doppelhaushälfte

Vermietung: **1.260 € + NK**

Ansprechpartner:  
TeZi Immo eGbR

Vereinsstr. 18  
46397 Bocholt  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

|                   |                       |                |                   |
|-------------------|-----------------------|----------------|-------------------|
| Baujahr           | 1898                  | Mietsicherheit | 3.780 €           |
| Grundstücksfläche | 300,00 m <sup>2</sup> | Übernahme      | Nach Vereinbarung |
| Etagen            | 2                     | Zustand        | modernisiert      |
| Zimmer            | 5,00                  | Schlafzimmer   | 4                 |
| Wohnfläche        | 100,00 m <sup>2</sup> | Badezimmer     | 1                 |
| Energieträger     | Gas                   | Garagen        | 1                 |
| Nebenkosten       | 200 €                 | Heizung        | Zentralheizung    |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in einem charmanten und gepflegten Mehrgenerationenhaus mit rund 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche, das durch seine vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten, den großzügigen Außenbereich und seine ruhige Lage in einem verkehrsberuhigten Bereich überzeugt.

Dieses Haus bietet ideale Voraussetzungen für Familien, mehrere Generationen unter einem Dach oder Käufer, die Wohnen und Arbeiten flexibel miteinander verbinden möchten.

Highlights auf einen Blick

- ✓ Ruhige Lage im verkehrsberuhigten Wohngebiet
- ✓ Ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit großzügigem Raumangebot
- ✓ Ideal als Mehrgenerationenhaus nutzbar
- ✓ Modernisiertes Badezimmer mit bodengleicher Dusche
- ✓ Gemütlicher Kaminofen für behagliche Wohnatmosphäre
- ✓ Große Terrasse und überdachter Innenhof
- ✓ Garten mit Teich und vielseitigen Freizeitmöglichkeiten
- ✓ Gartenhütte mit überdachter Veranda
- ✓ Gemauerter Grill-/Backofen im Außenbereich
- ✓ Zusätzliche Nebengebäude und großzügige Abstellflächen
- ✓ Viel Platz für Hobby, Werkstatt oder Lagerung

Wohnen mit Wohlgefühlcharakter

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein gepflegter Eingangsbereich. Im Inneren verbindet sich ein behagliches Wohngefühl mit zahlreichen Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung.

Ein besonderes Highlight ist der moderne Kaminofen, der nicht nur für angenehme Wärme sorgt, sondern dem Wohnbereich eine besonders gemütliche Atmosphäre verleiht. Die geschmackvollen Materialien und die gepflegte Ausstattung schaffen ein harmonisches Wohnambiente.

Das modernisierte Tageslichtbad überzeugt mit zeitgemäßer Gestaltung, hochwertigen Fliesen und einer großzügigen, barrierearmen Dusche.

Außenbereich mit Urlaubsflair

Der liebevoll angelegte Garten bietet zahlreiche Rückzugsmöglichkeiten für Jung und Alt.

Besondere Highlights sind:

Sonnenterrasse für entspannte Stunden im Freien

Naturteich als attraktiver Blickfang

Gemauerter Außenkamin bzw. Grillbereich

Großzügige Gartenhütte mit überdachter Veranda

Platz für Spiel, Erholung und gesellige Zusammenkünfte

Die Gartenhütte eignet sich hervorragend als Freizeit- und Hobbybereich oder als zusätzlicher Rückzugsort innerhalb des Grundstücks.

Vielseitige Nebengebäude

Zusätzliche Nutzflächen eröffnen zahlreiche Möglichkeiten für Handwerker, Hobbysammler oder Familien mit erhöhtem Platzbedarf.

Die vorhandenen Nebengebäude bieten Raum für:

Werkstatt

Lagerflächen

Fahrräder und Gartengeräte

Hobby- und Freizeitaktivitäten

Damit eignet sich die Immobilie auch hervorragend für Käufer, die Wert auf praktische Nutzflächen legen.

## **Ausstattung**

Dieses gepflegte Mehrgenerationenhaus vereint großzügiges Wohnen, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und einen attraktiven Gartenbereich zu einem besonderen Gesamtpaket. Ob große Familie, Mehrgenerationenhaushalt oder Menschen mit Platzbedarf für Hobby und Freizeit – hier finden Sie ein Zuhause mit vielen Möglichkeiten und hohem Wohlfühlfaktor.

Ein Haus mit Charme, Platz und Potenzial – überzeugen Sie sich selbst bei einer persönlichen Besichtigung.

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Kamin

## **Lage**

Die Immobilie befindet sich in der Vereinsstraße 18 in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohnlage. Der verkehrsberuhigte Bereich sorgt für ein angenehmes und sicheres Wohnumfeld.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar. Gleichzeitig genießen Sie die Ruhe eines gewachsenen Wohngebietes mit angenehmer Nachbarschaft.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis             |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014                |
| Endenergieverbrauch    | 116,70 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | D                             |

## Exposé - Galerie



Kamin

# Exposé - Galerie



Kamin



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Küche

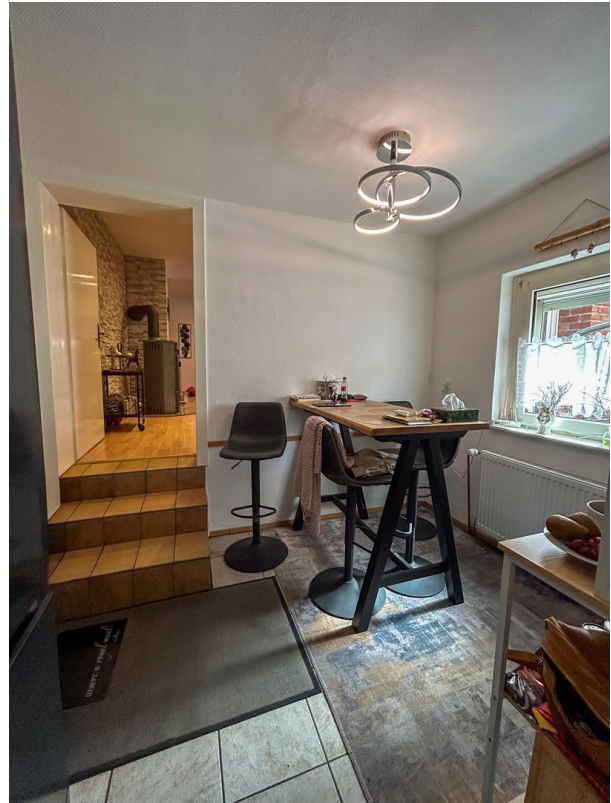


Esszimmer

# Exposé - Galerie



Esszimmer



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Wohnbereich



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Eingangsbereich



Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Badezimmer



Dusche

# Exposé - Galerie



Dusche



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Garten



Überdachte Terrasse

# Exposé - Galerie



Hütte



Terrasse

# Exposé - Galerie



Gartenhütte



Garten mit Terrasse

# Exposé - Galerie



Terrasse



Garten mit Teich

# Exposé - Galerie



Eingang

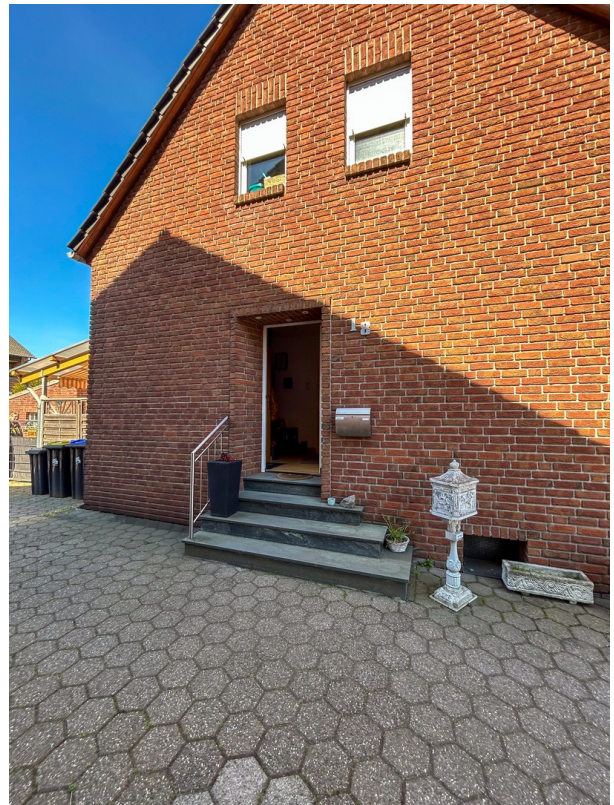


Garten

# Exposé - Galerie



Eingang



Hausansicht



Hausansicht

# Exposé - Galerie



Hausansicht