



HÜLS • GRUPPE

gemeinsam · Werte · schaffen

Chance nutzen! Zweifamilienhaus mit Potential in Bocholt

46397 Bocholt, Reihenendhaus zum Kauf

Objekt ID: 146773949



Wohnfläche ca.: **144 m²** - Zimmer: **6** - Kaufpreis: **350.000 EUR**





HÜLS • GRUPPE

gemeinsam · Werte · schaffen

Chance nutzen! Zweifamilienhaus mit Potential in Bocholt

Objekt ID	146773949
Objekttypen	Haus, Reihenendhaus
Adresse	46397 Bocholt
Etagen im Haus	2
Wohnfläche ca.	144 m ²
Grundstück ca.	379 m ²
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1965
Zustand	gepflegt
Ausstattung	Standard
Status	vermietet
Stellplätze gesamt	1
Ausstattung / Merkmale	Garage, Keller
Käuferprovision	3,57 % vom Kaufpreis inkl. gesetzlicher MwSt s. sonstiges
Kaufpreis	350.000 EUR





HÜLS • GRUPPE

gemeinsam · Werte · schaffen

Objektbeschreibung

Das Haus aus dem Baujahr 1965 ist vollunterkellert und besteht aus 2 Wohneinheiten, die beide vermietet sind. Der Garten des Hauses wird derzeit lediglich von dem Mieter der EG-Wohnung genutzt, ist aber Teil des Gemeinschaftseigentums.

Sie betreten das Haus durch den seitlichen Eingang. Die Hauseingangstür wurde 2018 neu eingebaut. Nun befinden Sie sich im Gemeinschaftsflur der Immobilie. Zu Ihrer Linken befindet sich die Wohnungseingangstür der EG-Wohnung. Diese Wohnung ist seit dem 15.08.2018 vermietet. Die monatliche Netto-Kaltmiete beträgt 650,00 € zzgl. 214,00 Nebenkostenvorauszahlung.

Betreten Sie die EG-Wohnung stehen Sie in einem Flur, von dem folgende Räume zu betreten sind: Kinderzimmer, Tageslichtbad mit ebenerdiger Dusche, Schlafzimmer, Wohnzimmer und die Küche. Ein kleiner Abstellraum ist ebenfalls vorhanden. Das Badezimmer ist ausgestattet mit einer begehbaren Dusche, WC und Waschtisch und verfügt über ein Fenster. Das Bad wurde modern neu gestaltet im Jahre 2014. In den Schlafräumen, Küche und im Flur wurde in 2018 neuer Vinylboden verlegt, der Wintergarten und das Bad sind gefliest. Der Wintergarten (Anbau aus dem Baujahr 1987) wird durch die Küche betreten. Von hier aus haben Sie auch einen schönen Blick in den pflegeleichten Garten. Die Terrassenpflasterung vor dem Wintergarten wurde gerade erst im Juni 2023 erneuert und zeigt sich daher in modernem neuem Stil. Die Küche bietet Platz für eine Küchenzeile und einen Essbereich mit Tisch und Stühlen. Das Wohnzimmer ist durch eine breite Fensterfront hell und freundlich. Ebenfalls der Wohnung zugehörig ist ein Kellerraum im Kellergeschoss, der über das Gemeinschaftstreppenhaus erreicht wird.

Die zweite Wohnung im Obergeschoss ist über das Treppenhaus zu erreichen.

Vermietet ist diese Einheit seit 05/2017. Die monatliche Netto-Kaltmiete beträgt € 420,00 € zzgl. 110,00 € Nebenkostenvorauszahlung.

Die Aufteilung dieser Wohnung ist analog der Wohnung im EG. Der Unterschied besteht lediglich darin, dass die Wohnung im Obergeschoss über einen Balkon statt Wintergarten verfügt.

Auch in dieser Wohnung wurde das Badezimmer in 2014 modernisiert und verfügt ebenfalls über eine begehbare Dusche und ein Fenster. Pluspunkt der Wohnung ist der Balkon, auf dem Sie einen Blick über den Garten haben. Die Wohnzimmerjalousie wurde im Jahr 2020 erneuert.

Gas und Strom rechnen die Mieter mit den jeweiligen Versorgern selber ab. Für Gas und Strom existieren jeweils separate Zähler in den Wohnungen, lediglich für die Abrechnung Wasser existiert nur ein Zähler, so dass Wasser über die Nebenkostenabrechnung abgerechnet werden muss. Der Umlageschlüssel ist pro Kopf.

Ausstattung

- Baujahr 1965
- Anbau Wintergarten EG Baujahr 1987
- beide Wohnungen langfristig vermietet
- Bäder modernisiert in 2014
- Türen (Innentüren und Wohnungseingangstür im Erdgeschoss NEU 2018
- EG: hochwertiger Vinylboden in Wohn- und Schlafzimmern aus NEU 2018
- Schalter, Steckdosen und Rahmen erneuert in 2018
- Heizung: Vaillant, Gasheizung aus 1990
- Wärmetauscher Vaillant, aus 2013





HÜLS • GRUPPE

gemeinsam · Werte · schaffen

- Strom und Gas werden direkt mit dem Versorger abgerechnet
- Wasser wird über die Nebenkostenabrechnung abgerechnet (nach Anzahl Personen)
- Kunststofffenster, 2-fach verglast
- Sockel für Waschmaschine im Keller
- Garage auf dem Grundstück wird gemeinschaftlich genutzt als Abstellfläche / Müllraum

Sonstiges

Besichtigungen stimmen wir mit den derzeitigen Mietern ab. Bitte senden Sie uns eine E-Mail Anfrage mit Ihren Terminvorschlägen und Ihrer Telefonnummer - das erleichtert Terminabsprachen

Courtage:

Der Makler-Vertrag mit uns und/oder unserem Beauftragten kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Käufercourtage in oben genannter Höhe auf den Kaufpreis einschließlich gesetzlicher Mehrwertsteuer wird bei notariellem Vertragsabschluss fällig.

Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung. Die Immobilien Hüls GmbH und ggf. deren Beauftragte erhalten einen unmittelbaren Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer (Vertrag zugunsten Dritter, § 328 BGB). Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer.

Sonstiges:

Das Exposé haben wir nach den uns vom Eigentümer übermittelten Daten und Angaben erstellt. Daher übernehmen wir keine Haftung dafür, dass alle Angaben vollständig, aktuell und richtig sind, Irrtum und Zwischenverkauf/-vermietung vorbehalten.

Mit Ihrer Anfrage erteilen Sie uns ausdrücklich Ihre Erlaubnis, mit Ihnen telefonisch oder schriftlich Kontakt aufzunehmen und Ihre Daten zu speichern. Sie können diese Zustimmung jederzeit widerrufen, gern auch per E-Mail.

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Ausstellungsdatum	ab dem 1.5.2014
Baujahr	1965
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	550,20 kWh/(m ² ·a)





HÜLS • GRUPPE

gemeinsam · Werte · schaffen

Lage

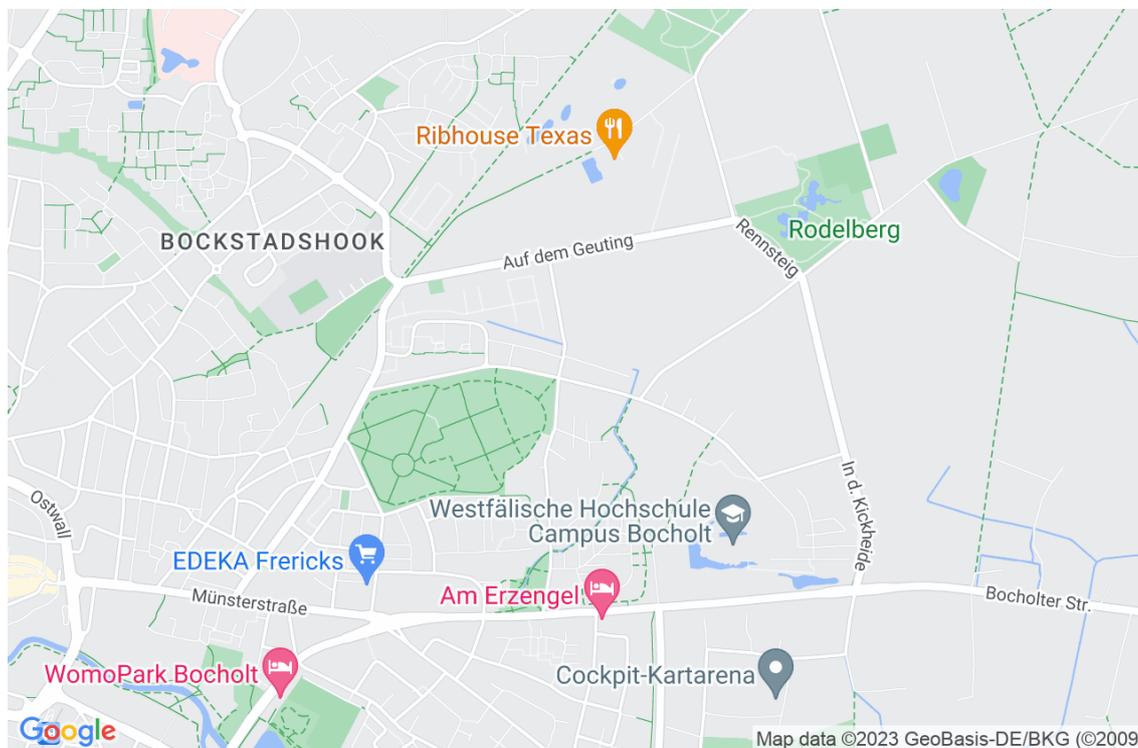
Zentrale Wohnlage innenstadtnah von Bocholt. Grundschule ist fußläufig unter 10 Minuten zu erreichen. Weiterführende Schulen sind per Fahrrad unter 5 Minuten (Realschule und Gymnasium) bzw. in unter 10 Minuten (Hauptschule und Gesamtschule) erreicht.

Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Ärzte und Apotheken sind in Bocholt durch seine gute Infrastruktur grundsätzlich nicht weit entfernt. Die Entfernung zu den nächsten Einkaufsmöglichkeiten (z.B. Aldi und Rewe) beträgt lediglich ca. 600 Meter.

Traditionsreiche Reit-, Fußball- und Tennisvereine, das Spaß- und Freizeitbad Bahia, der Aasee und der Stadtwald in der Umgebung bieten vielfältige Sport- und Erholungsmöglichkeiten. Die Innenstadt mit dem historischen Rathaus, die Shopping Arkaden und das Kinodrom sind auf kurzem Wege zu erreichen.

Bocholt ist über die B473 an die A3 angebunden. Durch das Stadtgebiet führt die neue B67, welche die Stadt mit der A31 und Münster verbindet. Das Ruhrgebiet ist ca. 40 Minuten entfernt. Auch der öffentliche Nahverkehr ist breit gefächert.

Bocholt ist mit ca. 72.000 Einwohnern die bedeutendste Industrie- und Einkaufsstadt im westlichen Münsterland.





HÜLS • GRUPPE

gemeinsam · Werte · schaffen



Straßenansicht



Eckansicht



Frontansicht



Seitenansicht mit Hauseingang



Garage



Hauseingang innen





HÜLS • GRUPPE

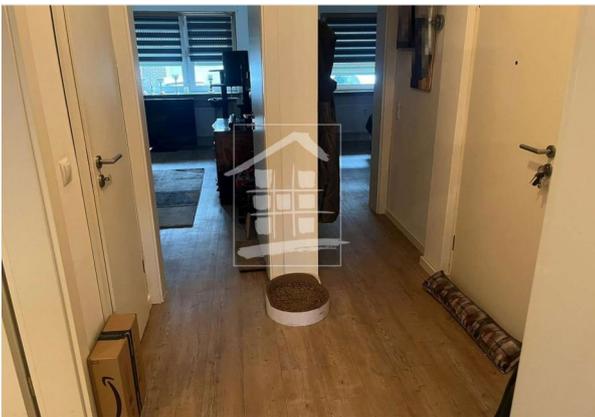
gemeinsam · Werte · schaffen



Heizung



Waschkeller



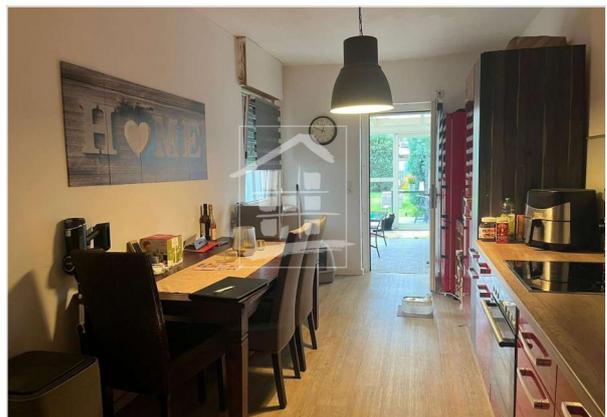
WE 1 Flur



WE 1: Tageslichtbad



WE 1: begehbare Dusche



WE 1: Küche





HÜLS • GRUPPE

gemeinsam · Werte · schaffen



WE 1 Küche



WE 1 Schlafzimmer



WE 1: Wintergarten u. Terrasse



WE 1: Wohnzimmer



WE 1: Wohnzimmer



Garten





HÜLS • GRUPPE

gemeinsam · Werte · schaffen



WE 2: Flur



WE 2: Bad



WE 2: Elternschlafzimmer



WE 2: Kinderzimmer



WE 2: Küche



WE 2: Küche





HÜLS • GRUPPE

gemeinsam · Werte · schaffen



WE 2: Wohnzimmer



WE 2: Wohnzimmer



Balkon



Balkonaussicht





HÜLS • GRUPPE

gemeinsam · Werte · schaffen

Grundriss

Grundriss WE 1 (EG)



Exposéplan, nicht maßstäblich





HÜLS • GRUPPE
gemeinsam · Werte · schaffen

Grundriss

Grundriss WE 2 (OG)

