

Inh.: Andreas Riedel

In den Gärten 49 b, DE-46395 Bocholt, Deutschland

# Zweifamilienhaus in ruhiger u. stadtnaher Lage mit sehr großer Garage!

Doppelhaus / Kauf

# Allgemeine Informationen

**Allgemein** 

Objekt-Nr: 50028

Adresse: Lothringer Str. 28

DE-46395 Bocholt Deutschland

**Preise** 

**Kaufpreis:** 359.000,00 EUR

Courtage / Provision: zzgl. 2,38 % Käufercourtage inkl. 19 %

MwSt.

Courtage inkl. Mwst: ja provisionspflichtig: ja

Flächen

Wohnfläche: ca. 192 m<sup>2</sup>

Zimmerzahl: 5

**Grundstücksfläche:** ca. 513 m<sup>2</sup>

**Ausstattung** 

Art der Ausstattung: normal

**Heizungsart:** Zentralheizung

Befeuerung: Öl

Bodenbelag: Fliesen, Laminat, Marmor, Teppich

Bauart des Hauses: Massivhaus Küche: Einbauküche

**Badezimmer:** mit Badewanne, mit Dusche, mit Fenster

Keller: ja
Balkon / Terrasse: ja
Ausrichtung Balkon / Terrasse: West

Verglasung:doppelt verglastFenster:Holz, Kunststoff

Rollladen: ja

Rollladen (Art): Kunststoff, elektrisch

**Dachform:** Satteldach

erzeugt am: 16.07.2024, 14:27 www.riedel-immobilien.info Seite 1 von 22

Inh.: Andreas Riedel

In den Gärten 49 b, DE-46395 Bocholt, Deutschland

#### Zustandsangaben

Baujahr: 1964

Bauphase: Bau abgeschlossen

Sanierungsjahr: 2018

#### Energieausweis

**Energieausweis vorhanden**: ja **Energieeffizienzklasse**: G

erstellt am: 27.10.2023
gültig bis: 26.10.2033

Art des Energieausweises: nach Verbrauch Verbrauchskennwert insgesamt: ca. 222 kWh/(m²a) Verbrauchskennwert für Heizung: ca. 222 kWh/(m²a)

Verbrauch inkl. Warmwasser: ja

## Beschreibung im Detail

EG ca. 110 m²: Diele, großes Wohnzimmer mit Terrasse, Küche mit Einbauküche, Elternzimmer mit Zugang zur Terrasse, Kinderzimmer, Bad mit Dusche, Wanne u. Fenster, schöner Garten, überdachte Terrasse, Garage.

DG ca. 82 m²: Flur, Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon, Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon, Küche mit Einbauküche, Bad mit Dusche u. Fenster, großer Dachbodenraum.

Keller: Heizungsraum, 3 weitere Kellerräume.

#### Beschreibung der Lage

Die Doppelhaushälfte befindet sich in einer verkehrsberuhigten Tempo-30-Zone in Bocholt, in unmittelbarer Nähe zu einem Supermarkt (Kaufland), einem Drogeriemarkt, einer Bushaltestelle und verschiedenen Bildungseinrichtungen wie Kindergarten und Grundschule.

Überregionale Ziele sind durch die fußläufig erreichbare Bahnlinie RE19 gut erreichbar.

Adresse: Lothringer Str. 28 in 46395 Bocholt.

#### Beschreibung der Ausstattung

Angeboten wird eine Doppelhaushälfte als Zweifamilienhaus mit einer sehr großen Garage in attraktiver und stadtnaher Lage.

erzeugt am: 16.07.2024, 14:27 www.riedel-immobilien.info Seite 2 von 22

Inh.: Andreas Riedel

In den Gärten 49 b, DE-46395 Bocholt, Deutschland

Diese zweistöckige Doppelhaushälfte mit einer Gesamtfläche von ca. 192 m² befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von 513 m² in einer ruhigen und dennoch citynahen Lage in Bocholt.

Das Anwesen verfügt über einen wunderschönen Garten mit einem Fischteich und einem nach Westen ausgerichteten Terrassen- bzw. Balkonbereich, der absolute Privatsphäre bietet.

Eine besondere Attraktion ist die sehr große Garage. Zusätzlich stehen 2 weitere Außen-Stellplätze zur Verfügung.

Das Haus wurde zuvor als Mehrgenerationenhaus genutzt und besteht aus zwei großzügigen Wohnungen sowie verschiedenen Kellerräumen, inklusive Waschkeller. Die Wohnungen sind hell und geräumig.

Die Erdgeschosswohnung erstreckt sich über ca. 110 m² und umfasst eine Diele, ein großes Wohn-/Esszimmer, ein Gäste-WC, zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer und einen kleinen Vorratsraum.

Die Obergeschosswohnung bietet ca. 62 m² Wohnfläche und verfügt über eine ähnliche Raumaufteilung.

Die Fenster der Wohnungen wurden 2018 teilweise erneuert und sind doppelverglast mit elektrischen Rollläden ausgestattet.

Die Hauseingangstür wurde Mitte der neunziger Jahre erneuert. Die Beheizung erfolgt über eine Öl-Heizung von 1987.

Jede Wohnung verfügt über eine überdachte Terrasse bzw. einen überdachten Balkon und ist mit einer Küche, einem Badezimmer und einem Gäste-WC ausgestattet.

Die Küche im EG ist, ohne Elektrogeräte, im Kaufpreis enthalten.

Die Wohnungen sind langjährig vermietet. Das Anwesen eignet sich besonders gut als Mehrgenerationenhaus oder für Investoren, die eine solide Kapitalanlage suchen.

Die monatliche Kaltmiete beträgt für beide Wohnungen 1.380,00 € zzgl. NK.

Weitere Bilder sehen Sie hier: https://riedelimmobilien.info/immo/expose.php?id = 319

#### Hinweis:

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden.

erzeugt am: 16.07.2024, 14:27 www.riedel-immobilien.info Seite 3 von 22



Inh.: Andreas Riedel

In den Gärten 49 b, DE-46395 Bocholt, Deutschland

Der Makler übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der genannten Informationen.

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen? Rufen Sie an:

Edith Riedel Tel.: 02871-7700 oder Mobil: 0172-2807700

erzeugt am: 16.07.2024, 14:27 www.riedel-immobilien.info

Seite 4 von 22

Inh.: Andreas Riedel

In den Gärten 49 b, DE-46395 Bocholt, Deutschland

# Galerie



Straßenansicht



Straßenansicht



Straßenansicht



Rückansicht



Rückansicht



Rückansicht

erzeugt am: 16.07.2024, 14:27 www.riedel-immobilien.info

Seite 5 von 22



Inh.: Andreas Riedel

In den Gärten 49 b, DE-46395 Bocholt, Deutschland



Rückansicht

Garten





Garten

Garten





Garten

überdachte Terrasse

erzeugt am: 16.07.2024, 14:27 www.riedel-immobilien.info

Seite 6 von 22



Inh.: Andreas Riedel

In den Gärten 49 b, DE-46395 Bocholt, Deutschland



überdachte Terrasse



überdachte Terrasse



überdachte Terrasse



überdachte Terrasse



Hauseingang



Diele

erzeugt am: 16.07.2024, 14:27 www.riedel-immobilien.info

Seite 7 von 22

Inh.: Andreas Riedel

In den Gärten 49 b, DE-46395 Bocholt, Deutschland



Flur im EG



Flur im EG



Küche im EG



WZ im EG



WZ im EG



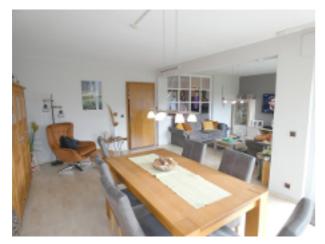
Esszimmer im EG

erzeugt am: 16.07.2024, 14:27 www.riedel-immobilien.info

Seite 8 von 22

Inh.: Andreas Riedel

In den Gärten 49 b, DE-46395 Bocholt, Deutschland



Esszimmer im EG



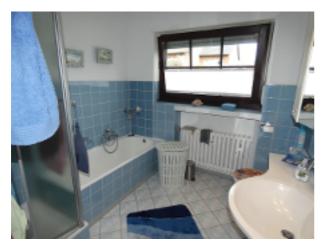
Elternzimmer



Elternzimmer



Kinderzimmer im EG



Bad im EG



Bad im EG

erzeugt am: 16.07.2024, 14:27 www.riedel-immobilien.info

Seite 9 von 22

Inh.: Andreas Riedel

In den Gärten 49 b, DE-46395 Bocholt, Deutschland



Bad im EG

Gäste-WC im EG







Treppe zum DG

Wohnungseingang DG





Flur im DG

Flur im DG

erzeugt am: 16.07.2024, 14:27 www.riedel-immobilien.info

Seite 10 von 22

Inh.: Andreas Riedel

In den Gärten 49 b, DE-46395 Bocholt, Deutschland



Flur im DG









Küche im DG

Küche im DG





Küche im DG

WZ im DG

erzeugt am: 16.07.2024, 14:27 www.riedel-immobilien.info

Seite 11 von 22



Inh.: Andreas Riedel

In den Gärten 49 b, DE-46395 Bocholt, Deutschland



WZ im DG

WZ im DG







WZ im DG

Esszimmer im DG





Bad im DG

Bad im DG

erzeugt am: 16.07.2024, 14:27 www.riedel-immobilien.info

Seite 12 von 22



Inh.: Andreas Riedel

In den Gärten 49 b, DE-46395 Bocholt, Deutschland



Bad im DG



Gäste-WC im DG



Gäste-WC im DG



Gäste-WC im DG



Balkon



Blick vom Balkon

erzeugt am: 16.07.2024, 14:27 www.riedel-immobilien.info

Seite 13 von 22

Inh.: Andreas Riedel

In den Gärten 49 b, DE-46395 Bocholt, Deutschland



Wendeltreppe zum Spitzboden



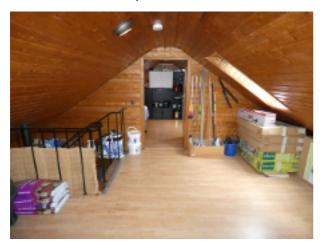
Spitzboden



Spitzboden



Spitzboden



Spitzboden



Treppe zum Keller

erzeugt am: 16.07.2024, 14:27 www.riedel-immobilien.info

Seite 14 von 22

Inh.: Andreas Riedel

In den Gärten 49 b, DE-46395 Bocholt, Deutschland



Flur im Keller



Flur im Keller



Kellerraum



Waschkeller



Ölheizung



Heizungsraum

erzeugt am: 16.07.2024, 14:27 www.riedel-immobilien.info

Seite 15 von 22



Inh.: Andreas Riedel

In den Gärten 49 b, DE-46395 Bocholt, Deutschland





Garage aussen

Garage innen

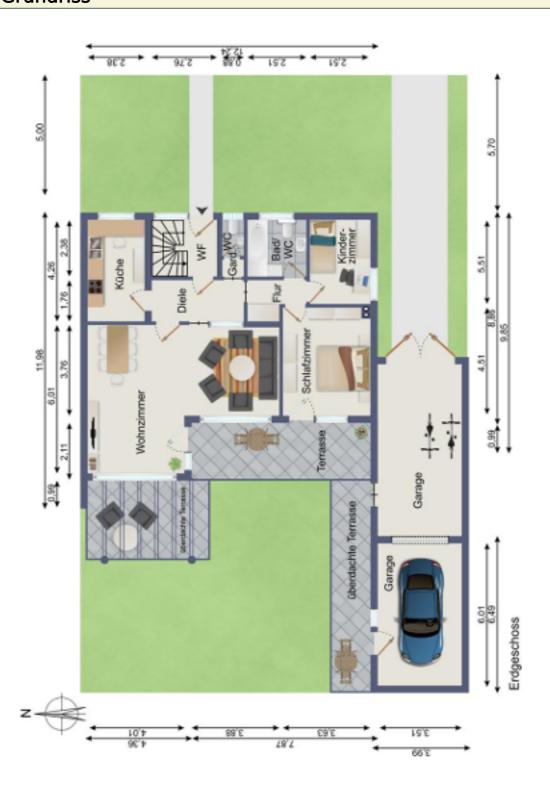
erzeugt am: 16.07.2024, 14:27 www.riedel-immobilien.info

Seite 16 von 22

Inh.: Andreas Riedel

In den Gärten 49 b, DE-46395 Bocholt, Deutschland

# **EG-Grundriss**



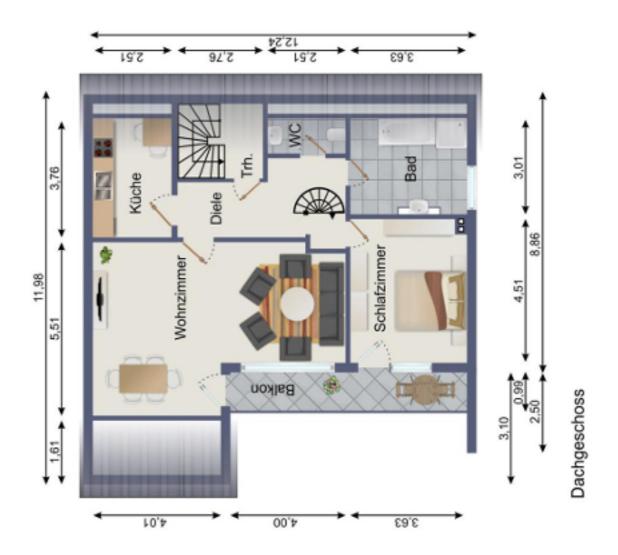
erzeugt am: 16.07.2024, 14:27 www.riedel-immobilien.info

Seite 17 von 22

Inh.: Andreas Riedel

In den Gärten 49 b, DE-46395 Bocholt, Deutschland

# **DG-Grundriss**





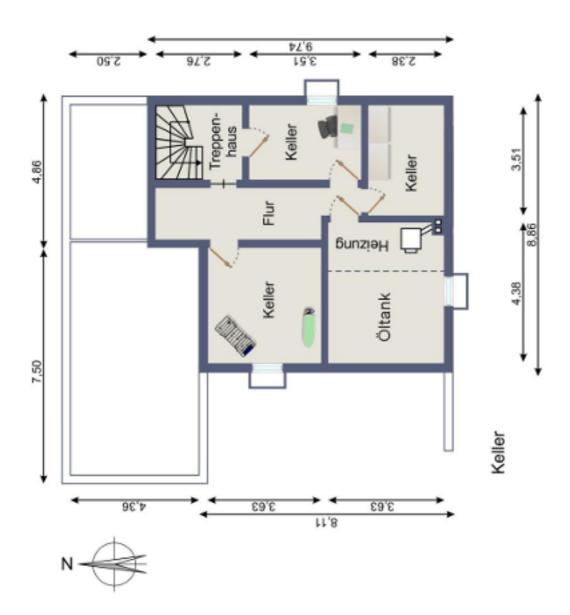
erzeugt am: 16.07.2024, 14:27 www.riedel-immobilien.info

Seite 18 von 22

Inh.: Andreas Riedel

In den Gärten 49 b, DE-46395 Bocholt, Deutschland

# **Keller-Grundriss**



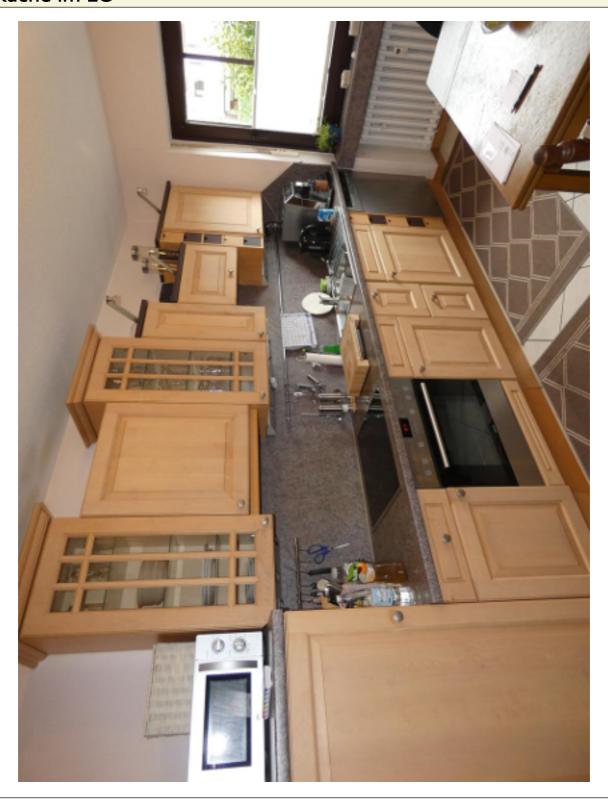
erzeugt am: 16.07.2024, 14:27 www.riedel-immobilien.info

Seite 19 von 22

Inh.: Andreas Riedel

In den Gärten 49 b, DE-46395 Bocholt, Deutschland

# Küche im EG



erzeugt am: 16.07.2024, 14:27 www.riedel-immobilien.info

Seite 20 von 22

Inh.: Andreas Riedel

In den Gärten 49 b, DE-46395 Bocholt, Deutschland

# WZ im EG



erzeugt am: 16.07.2024, 14:27 www.riedel-immobilien.info

Seite 21 von 22



Inh.: Andreas Riedel

In den Gärten 49 b, DE-46395 Bocholt, Deutschland

# Agentur

Das Angebot wird betreut von

Firma: Riedel Immobilien Adresse: In den Gärten 49 b DE-46395 Bocholt

Deutschland

Ordnungsamt Kreis Borken · Burloer Str. Aufsichtsbehörde:

93 · 46325 Borken

Gewerbeerlaubnis (gemäß §34c): Gewerbeerlaubnis nach § 34c vom 16.05.2011 bei der Stadt Bocholt.

**USt-IdNr:** DE 124232057 Vertretungsberechtigter: Andreas Riedel

Webseite: www.riedel-immobilien.info

Ihr Ansprechpartner

Name: Edith Riedel

Telefon: +49 (0) 28 71 - 77 00 Mobiltelefon: +49 (0) 172 - 280 77 00

Fax: 0 28 71-23 23 51

E-Mail: riedel-immobilien@web.de

erzeugt am: 16.07.2024, 14:27 www.riedel-immobilien.info

Seite 22 von 22