

## Charmante 2-Zimmer-Eigentumswohnung im EG mit Garage - Ihr neues Zuhause in stadtnaher Idylle von Bocholt!

Erdgeschosswohnung / Kauf

### Allgemeine Informationen

#### Allgemein

Objekt-Nr:	50018
Adresse:	Stresemannstr. 20 DE-46397 Bocholt Deutschland

#### Preise

Kaufpreis:	199.000,00 EUR
Courtage / Provision:	zzgl. 3,57 % Käufercourtage inkl. 19 % MwSt.
Courtage inkl. Mwst:	ja
provisionspflichtig:	ja

#### Flächen

Wohnfläche:	ca. 65 m <sup>2</sup>
Zimmerzahl:	2
Anzahl Balkons:	1
Stellplatzart:	Garage

#### Ausstattung

Art der Ausstattung:	einfach
Heizungsart:	Etagenheizung
Befeuerung:	Gas
Bodenbelag:	Fliesen, PVC
Küche:	Einbauküche
Badezimmer:	mit Dusche, mit Fenster
Keller:	ja
Garten /-nutzung:	ja
Balkon / Terrasse:	ja
Verglasung:	doppelt verglast
Fenster:	Kunststoff
Rollladen:	ja

**Rollladen (Art):** Kunststoff

### Zustandsangaben

**Baujahr:** 1955  
**Bauphase:** Bau abgeschlossen

### Energieausweis

**Energieausweis vorhanden:** ja  
**Energieeffizienzklasse:** E  
**erstellt am:** 15.04.2026  
**gültig bis:** 14.04.2036  
**Art des Energieausweises:** nach Bedarf  
**Endenergiebedarf insgesamt:** ca. 159 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
**Endenergiebedarf für Heizung:** ca. 159 kWh/(m<sup>2</sup>a)

### Beschreibung im Detail

Willkommen in dieser attraktiven Erdgeschosswohnung, die sich in einem gepflegten Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1955 befindet.

Mit einer Wohnfläche von ca. 65 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie die perfekte Mischung aus gemütlichem Rückzugsort und funktionalem Raumangebot.

Besonders hervorzuheben ist das durchdachte Wohnkonzept, das durch die Unabhängigkeit eines Zweifamilienhauses fast schon Haus-im-Haus-Charakter vermittelt.

Das Gebäude wurde solide errichtet und zeigt sich zukunftsorientiert:

Das Dach des Hauses ist bereits gedämmt, was für eine verbesserte Energieeffizienz und ein angenehmes Wohnklima sorgt.

**Ausstattung & Highlights:**

Die Wohnung besticht durch ihre hellen Räume und die Garage.

Es kommt nicht häufig vor, dass eine Erdgeschosswohnung in einem Zweifamilienhaus angeboten wird.

**Sonniger Außenbereich:** Das Herzstück der Wohnung ist die große Terrasse mit angrenzendem Garten in optimaler Süd-West-Ausrichtung.

Hier genießen Sie bis in die späten Abendstunden die Sonne - ideal für Gartenfreunde oder entspannte Grillabende.

Die Wohnung ist technisch vollkommen eigenständig.

Eine eigene Gasheizung aus dem Jahr 2005 im Keller sowie separate Zähler für Gas, Wasser und Strom ermöglichen Ihnen die volle und einfache Kontrolle über Ihre Verbrauchskosten – ganz im Gegensatz zu einer komplizierten Abrechnung innerhalb einer großen Eigentümergemeinschaft.

Stauraum & Nutzfläche: Zur Wohnung gehören 2 private Kellerräume, die reichlich Platz für Hobby oder Lagerung bieten.

Zusätzlich steht ein gemeinschaftlich genutzter Kellerraum zur Verfügung.

Garage: Die im Jahr 1979 massiv erbaute Garage (ca. 15 m<sup>2</sup> Nutzfläche) rundet das Angebot ab und bietet Ihrem Fahrzeug Schutz oder zusätzlichen Stauraum.

Weitere Bilder sehen Sie hier: [www.riedel-immobilien.info](http://www.riedel-immobilien.info)

Daten auf einen Blick:

- Objektart: Eigentumswohnung (Erdgeschoss)
- Baujahr Haus: 1955 (Dach gedämmt)
- Wohnfläche: ca. 65 m<sup>2</sup>
- Grundstück/Außenbereich: Terrasse & Garten (Süd-West)
- Heizung: Eigene Gasetagenheizung
- Parken: Garage (Bj. 1979, ca. 15 m<sup>2</sup>)
- Zusatzflächen: 2 private Kellerräume, 1 Gemeinschaftskeller

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Gerne vereinbaren wir einen Besichtigungstermin, damit Sie sich persönlich von diesem charmanten Angebot überzeugen können.

Wir freuen uns auf Ihren Anruf:

Edith Riedel, Mobil: 0172-2807700 oder 02871-7700

Hinweis:

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

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

### **Beschreibung der Lage**

Die EG-Eigentumswohnung in einem Zweifamilienhaus liegt in einer ruhigen und stadtnahen Wohngegend.

Adresse: Stresemannstr. 20 in 46397 Bocholt.

### **Beschreibung der Ausstattung**

EG ca. 65 m<sup>2</sup>: Flur, Wohn-/Esszimmer, Küche mit Einbauküche, Schlafzimmer, Bad mit Dusche und Fenster, große Terrasse und Süd-/West-Garten.

Keller: Im Keller des Hauses gibt es 2 eigene Kellerräume für die EG-Wohnung und einen Gemeinschafts-Kellerraum.

## Galerie



Vorderansicht



Gartenansicht



Gartenansicht



Gartenansicht



Gartenansicht



Terrasse



Terrasse



Vorderansicht



Vorderansicht



Blick in den Garten



Blick in den Garten



Blick in den Garten



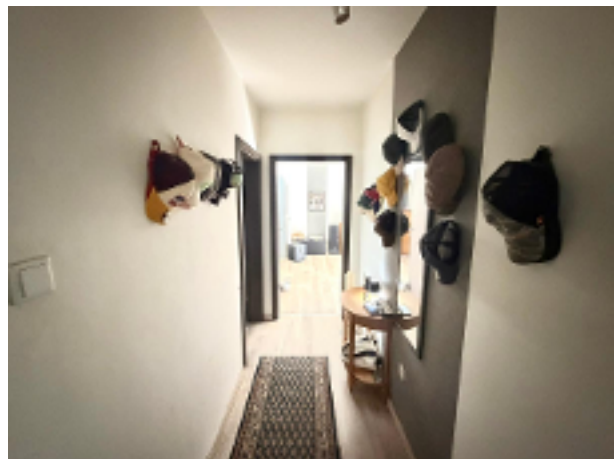
Pergola



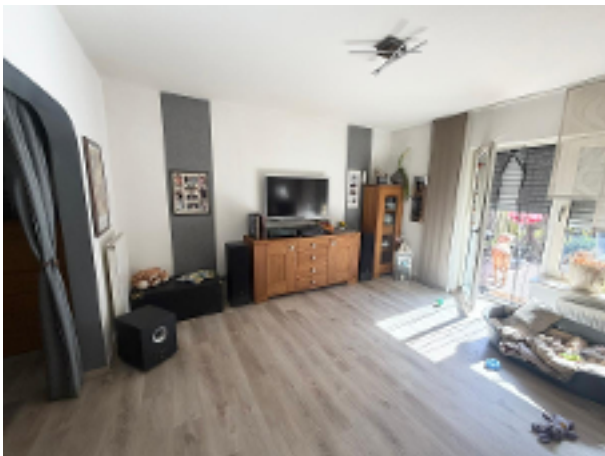
Treppenhaus



Treppenhaus



Flur im EG



Wohnzimmer im EG



Wohnzimmer im EG



Wohnzimmer EG



Wohnzimmer im EG



Wohnzimmer im EG



Bad im EG



Kelleraußentreppe



Flur im Keller



Flur im Keller



2. Kellerraum



3. Kellerraum



EG-Gastherme im Keller



2 Gasuhren

## Wohnzimmer im EG



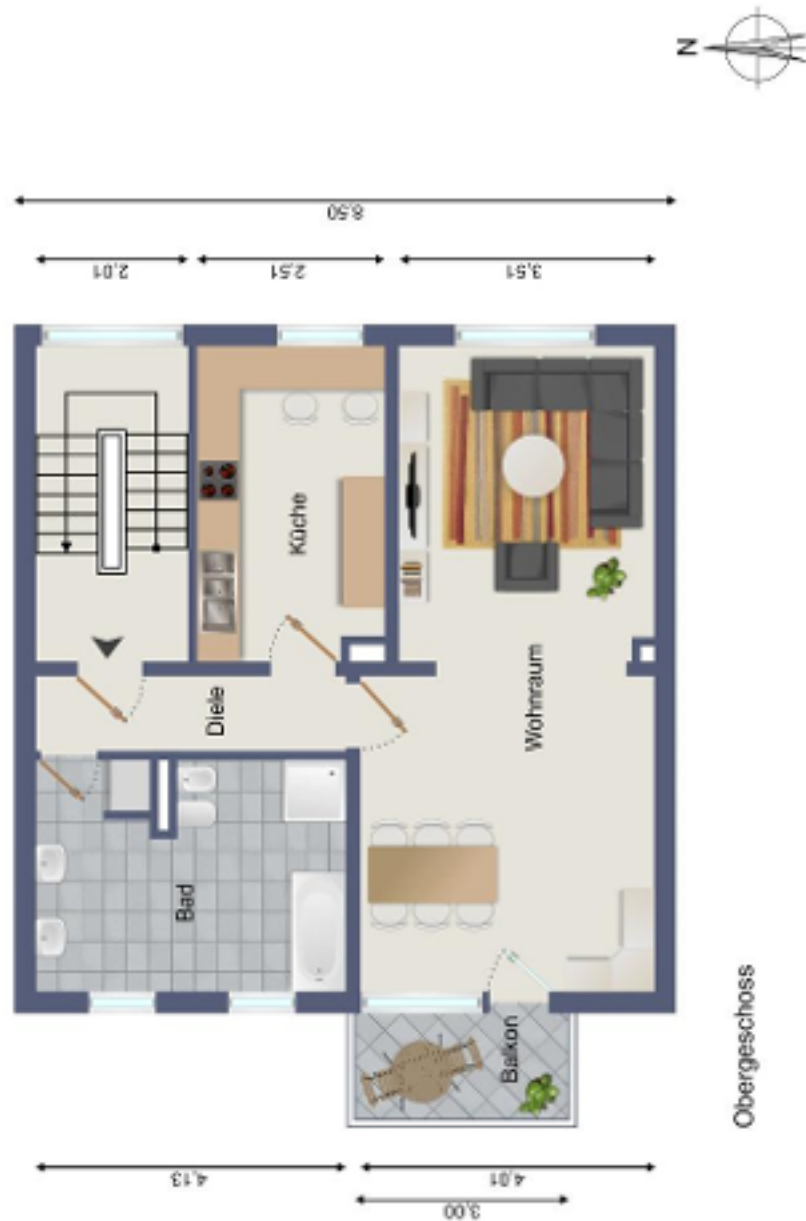
## Küche im EG



## EG-Grundriss



## OG-Grundriss



## Keller-Grundriss



## Agentur

---

### Das Angebot wird betreut von

<b>Firma:</b>	Riedel Immobilien
<b>Adresse:</b>	In den Gärten 49 b DE-46395 Bocholt Deutschland
<b>Aufsichtsbehörde:</b>	Ordnungsamt Kreis Borken · Burloer Str. 93 · 46325 Borken
<b>Gewerbeerlaubnis (gemäß §34c):</b>	Gewerbeerlaubnis nach § 34c vom 16.05.2011 bei der Stadt Bocholt.
<b>USt-IdNr:</b>	DE 124232057
<b>Vertretungsberechtigter:</b>	Andreas Riedel
<b>Webseite:</b>	<a href="http://www.riedel-immobilien.info">www.riedel-immobilien.info</a>

### Ihr Ansprechpartner

<b>Name:</b>	Edith Riedel
<b>Telefon:</b>	+49 (0) 28 71 - 77 00
<b>Mobiltelefon:</b>	+49 (0) 172 - 280 77 00
<b>Fax:</b>	0 28 71-23 23 51
<b>E-Mail:</b>	<a href="mailto:riedel-immobilien@web.de">riedel-immobilien@web.de</a>