

Bocholt

DHH mit Denkmalschutz

Objektnummer: 26202037

Neuvorstellung



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 184.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 136 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 170 m²

Objektnummer: 26202037 - 46397 Bocholt

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Grundrisse**
- **Ein erster Eindruck**
- **Alles zum Standort**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 26202037 - 46397 Bocholt

Auf einen Blick

Objektnummer	26202037	Kaufpreis	184.000 EUR
Wohnfläche	ca. 136 m²	Haus	Doppelhaushälfte
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,99 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	8	Modernisierung / Sanierung	2007
Schlafzimmer	5	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Nutzfläche	ca. 60 m²
Baujahr	1970	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Stellplatz	1 x Garage		

Objektnummer: 26202037 - 46397 Bocholt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	266.20 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	17.06.2036	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2007

Objektnummer: 26202037 - 46397 Bocholt

Die Immobilie



Objektnummer: 26202037 - 46397 Bocholt

Die Immobilie



Objektnummer: 26202037 - 46397 Bocholt

Die Immobilie



Objektnummer: 26202037 - 46397 Bocholt

Die Immobilie



Objektnummer: 26202037 - 46397 Bocholt

Die Immobilie



Objektnummer: 26202037 - 46397 Bocholt

Die Immobilie



Objektnummer: 26202037 - 46397 Bocholt

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

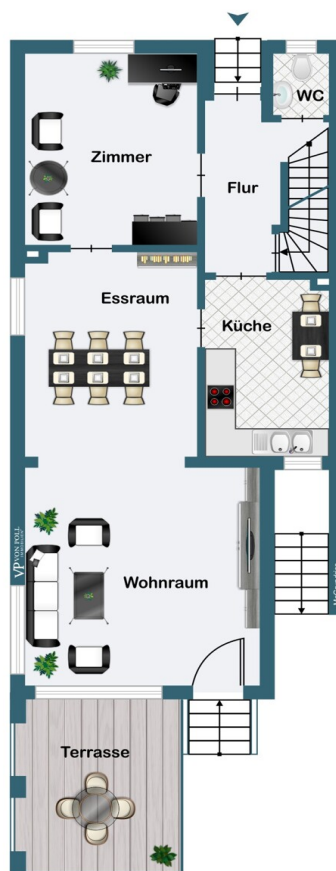
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

Objektnummer: 26202037 - 46397 Bocholt

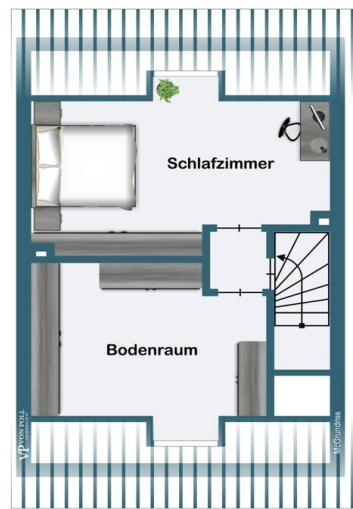
Grundrisse



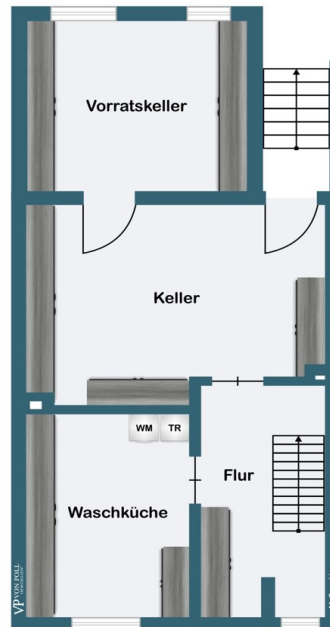
Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



Keller

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26202037 - 46397 Bocholt

Ein erster Eindruck

Charmantes Doppelhaushälfte mit Gartenidylle und Balkonfreude

Die Doppelhaushälfte überzeugt mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 136 m² und einem Grundstück von ca. 170 m². Das Haus wurde von 1931 bis 1970 errichtet bzw. erweitert und befindet sich in einer ruhigen Wohngegend mit guter Anbindung an das städtische Umfeld. Mit insgesamt 8 Zimmern, darunter 5 Schlafzimmer, bietet diese Immobilie viel Platz für individuelle Wohnwünsche oder eine größere Familie. Bereits beim ersten Blick auf die Fassade fällt die klassische Gestaltung mit Backsteinmauerwerk, Satteldach und weißen Fensterrahmen positiv auf. Der Eingangsbereich empfängt Sie mit einem bogenförmig gestalteten Hauseingang und direktem Zugang zur Straße.

Im Erdgeschoss befindet sich ein großzügiges Ess- und Wohnzimmer, das durch große Fensterflächen mit Blick in den Garten sowie viel Tageslicht geprägt ist. Die Verbindung von Wohn- und Essbereich schafft eine kommunikative Atmosphäre mit Zugang zu einer großzügigen Terrasse. Holzvertäfelte Decken sowie Teppich- und Holzmuster-Böden unterstreichen das wohnliche Ambiente.

Die Küche im Erdgeschoss ist funktional gestaltet und bietet Platz für die wichtigsten Küchenutensilien. Hier finden Sie Einbauschränke in heller Optik, ein Fenster mit Blick in den Außenbereich und klassische Fliesenelemente als Spritzschutz. Ein separates Zimmer im Erdgeschoss eignet sich ideal als Lesezimmer oder Arbeitsraum. Dieses verfügt über ein großes Fenster sowie Teppichboden.

Im Obergeschoss erwarten Sie mehrere Schlafräume. Besonders hervorzuheben ist ein Schlafzimmer mit direktem Zugang zu einem eigenen Balkon, der einen Blick in den begrünten Gartenbereich ermöglicht. Im selben Stockwerk sind ein weiteres Schlafzimmer nach vorne zur Straße sowie ein Raum, der als Hobby- oder Arbeitszimmer genutzt werden kann. Das Badezimmer auf dieser Ebene verfügt über eine Vollbadewanne, Dusche, Tageslicht und schlichte Fliesen.

Das Dachgeschoss beherbergt zwei weitere Räume, die ideal als Gäste- oder Kinderzimmer genutzt werden können. Sie sind durch tieferliegende, abgeschrägte Deckenflächen und gemusterte Tapeten sowie Fenster mit Ausblick auf das umliegende Wohngebiet geprägt. Der Garten bietet viel Grün, dichten Bewuchs sowie einen von Bäumen und Sträuchern eingefassten Weg zur Terrasse. Zudem gehört eine separate massive Garage aus Backstein mit zur Immobilie, die einen sicheren Stellplatz und zusätzliche Abstellmöglichkeiten schafft. Die Ausstattung des Hauses entspricht einfachem Standard. Die Immobilie ist sanierungsbedürftig und ermöglicht dadurch individuellen Gestaltungsspielraum. Die Zentralheizung wird durch eine 2007 erneuerte Gasheizung betrieben.

Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses Haus nach Ihren eigenen Vorstellungen im Rahmen des

bestehenden Denkmalschutzes zu modernisieren und von zahlreichen Förderungsmodellen zu profitieren. Eine Besichtigung lohnt sich, um das Potenzial dieser Immobilie vor Ort zu entdecken.

Objektnummer: 26202037 - 46397 Bocholt

Alles zum Standort

Bocholt ist mit rund 72.000 Einwohnern die größte Stadt im Kreis Borken und ein bedeutendes wirtschaftliches sowie kulturelles Zentrum im Westmünsterland. Die Stadt liegt unmittelbar an der deutsch-niederländischen Grenze und vereint die typisch westfälische Bodenständigkeit mit einem modernen, grenzüberschreitenden Flair.

Hier ist eine strukturierte Lagebeschreibung für Bocholt:

Geografische Lage & Nachbarschaft

Bocholt liegt im Nordwesten von Nordrhein-Westfalen. Die Stadt bildet eine Brücke zwischen zwei Regionen:

- **Grenzlage:** Im Norden grenzt Bocholt direkt an die Niederlande (Provinz Gelderland, Region Achterhoek). Die Grenznahe prägt den Alltag durch regen kulturellen Austausch und grenzüberschreitenden Handel.
- **Region:** Politisch gehört Bocholt zum Münsterland, landschaftlich ist jedoch bereits der Übergang zum Niederrhein spürbar.
- **Nachbarn:** Wichtige Nachbarstädte sind Rhede im Osten, Isselburg im Westen und Hamminkeln (Kreis Wesel) im Süden.

Infrastruktur und Erreichbarkeit

Bocholt gilt als "Stadt der kurzen Wege", ist aber auch überregional gut angebunden:

- **Straße:** Über die Bundesstraße B67 (vierspurig ausgebaut) besteht eine schnelle Verbindung zur A3 (Oberhausen-Arnheim) und zur A31 (Emden-Bottrop). Dies macht die Stadt für Pendler ins Ruhrgebiet attraktiv.
- **Schiene:** Der "Der Bocholter" (RB32) verbindet die Stadt im Stundentakt mit Wesel, von wo aus Anschlüsse Richtung Düsseldorf und Duisburg bestehen.
- **Fahrradstadt:** Bocholt ist mehrfache Preisträgerin als fahrradfreundlichste Stadt Deutschlands (ADFC-Test). Das Radwegenetz ist exzellent ausgebaut; das Fahrrad ist hier das Hauptverkehrsmittel.

Wirtschaft und Bildung

Bocholt ist ein kraftvoller Wirtschaftsstandort mit einem gesunden Mix aus Tradition und Innovation:

- **Branchen:** Stark vertreten sind die Metall- und Elektroindustrie, Logistik sowie Textilgeschichte. Global Player wie Flender (Antriebstechnik) oder Gigaset haben hier wichtige Standorte.
- **Industriepark:** Mit dem "Industriepark Bocholt" verfügt die Stadt über eines der größten zusammenhängenden Industriegebiete in NRW.
- **Bildung:** Als Standort der Westfälischen Hochschule (Campus Bocholt) zieht die Stadt junge Talente an und fördert den Technologietransfer in die lokale Wirtschaft.

Lebensqualität und Freizeit

Das Stadtbild ist geprägt durch eine Mischung aus historischer Substanz und moderner Architektur (z. B. das Projekt Kubaa):

- **Einkaufen:** Die Innenstadt mit den Shopping-Arkaden und dem historischen Marktplatz vor dem Rathaus gilt als Magnet für Besucher aus dem Umland und den Niederlanden.
- **Natur & Erholung:** Der Aasee ist das zentrale Naherholungsgebiet mit Segelmöglichkeiten, Strandbad und Wanderwegen. Zudem bietet der Stadtwald weitläufige Grünflächen.
- **Kultur:** Das LWL-Museum Textilwerk ist ein kultureller Ankerpunkt, der an die industrielle Vergangenheit der Stadt erinnert.

Fazit

Bocholt bietet die Vorzüge einer urbanen Infrastruktur (Hochschule, Krankenhaus, Shopping) kombiniert mit der Sicherheit und Lebensqualität einer mittelständisch geprägten Region. Die Stadt ist ideal für Menschen, die eine hohe Lebensqualität, kurze Wege und eine starke wirtschaftliche Basis schätzen.

Objektnummer: 26202037 - 46397 Bocholt

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sascha Mermann

Westend 27, 46399 Bocholt
Tel.: +49 2871 - 99 58 98 0
E-Mail: bocholt@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com