

**Bocholt - Biemenhorst**

# Seltene Gelegenheit: Flexibles 3-Familienhaus für Eigennutzer oder Kapitalanleger.

**Objektnummer: 26202021**



**KAUFPREIS: 998.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 416 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 870 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26202021 - 46395 Bocholt - Biemenhorst**

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

Objektnummer: 26202021 - 46395 Bocholt - Biemenhorst

## Auf einen Blick

Objektnummer	26202021	Kaufpreis	998.000 EUR
Wohnfläche	ca. 416 m <sup>2</sup>	Haus	Mehrfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	10		
Schlafzimmer	5		
Badezimmer	3		
Baujahr	1967	Bauweise	Massiv
Stellplatz	2 x Carport, 8 x Freiplatz	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26202021 - 46395 Bocholt - Biemenhorst

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	81.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	25.02.2036	Energieeffizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1967

Objektnummer: 26202021 - 46395 Bocholt - Biemenhorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 26202021 - 46395 Bocholt - Biemenhorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 26202021 - 46395 Bocholt - Biemenhorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 26202021 - 46395 Bocholt - Biemenhorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 26202021 - 46395 Bocholt - Biemenhorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 26202021 - 46395 Bocholt - Biemenhorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 26202021 - 46395 Bocholt - Biemenhorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 26202021 - 46395 Bocholt - Biemenhorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 26202021 - 46395 Bocholt - Biemenhorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 26202021 - 46395 Bocholt - Biemenhorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 26202021 - 46395 Bocholt - Biemenhorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 26202021 - 46395 Bocholt - Biemenhorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 26202021 - 46395 Bocholt - Biemenhorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 26202021 - 46395 Bocholt - Biemenhorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 26202021 - 46395 Bocholt - Biemenhorst

## Die Immobilie



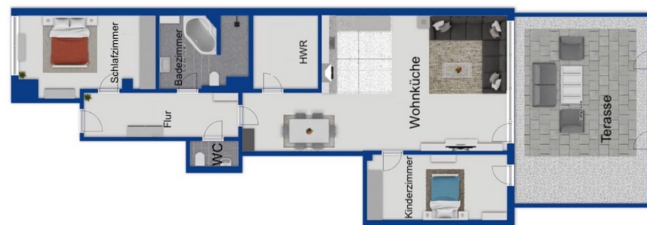
Objektnummer: 26202021 - 46395 Bocholt - Biemenhorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 26202021 - 46395 Bocholt - Biemenhorst

## Grundrisse



Kennlinie, nicht verbindlich



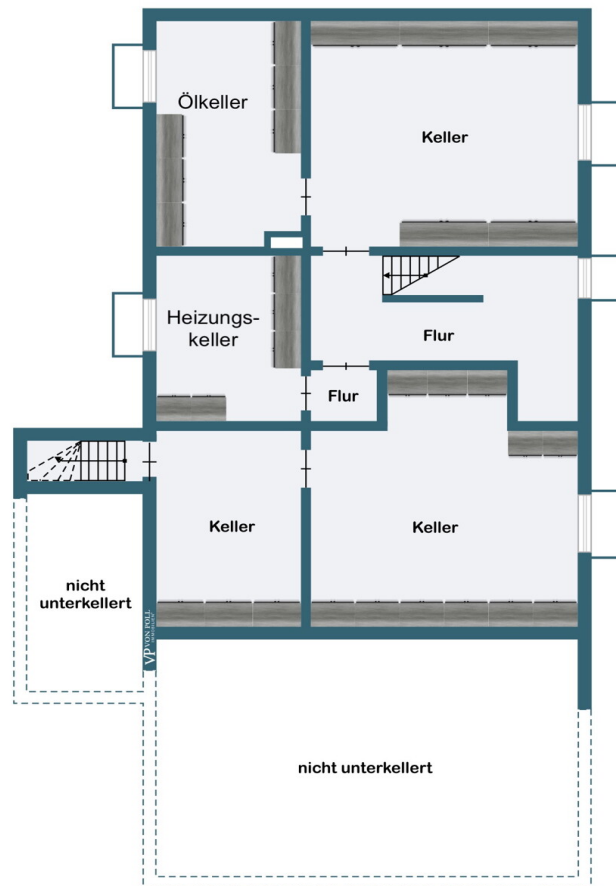
Kennlinie, nicht verbindlich



www.von-poll.com



www.von-poll.com



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: 26202021 - 46395 Bocholt - Biemenhorst**

## Ein erster Eindruck

Im beliebten Bocholter Ortsteil Biemenhorst präsentiert sich diese außergewöhnliche Immobilie mit einer seltenen Kombination aus Charme, Großzügigkeit und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Die Immobilie ist aufgeteilt in drei eigenständige Wohneinheiten mit separaten Eingängen.

Das Gebäude wurde im Laufe der Zeit mit viel Liebe zum Detail in individuelle, stilvolle Wohnbereiche umgestaltet. Dadurch entsteht eine besondere Atmosphäre, die modernen Wohnkomfort mit historischem Charakter verbindet.

Wohnen mit Individualität – drei eigenständige Einheiten

Jede der drei Wohneinheiten überzeugt durch ihren eigenen Charakter und eine durchdachte Raumaufteilung.

Die vermietete Erdgeschosswohnung (Wohnung 1) verfügt über ca. 120m<sup>2</sup> Wohnfläche und punktet mit direktem Zugang zum Garten. Sie eignet sich ideal für Familien oder alle, die Wohnen und Natur harmonisch verbinden möchten.

Die vermietete Dachgeschosswohnung (Wohnung 2) bietet mit ca. 73m<sup>2</sup> eine gemütliche Wohnatmosphäre mit charmanter Aufteilung und einem Balkon, der zusätzlichen Freiraum im Alltag schafft. Ein zusätzlicher Abstellraum im Erdgeschoss (ca. 10m<sup>2</sup>) bietet praktischen Stauraum für Haushaltsgeräte, Vorräte oder Fahrräder und sorgt so für mehr Ordnung im Wohnbereich.

Ein besonderes Highlight bildet der großzügige Wohnbereich über drei Etagen (Wohnung 3) mit ca. 202m<sup>2</sup> Wohnfläche, der durch seine offene Struktur und

großzügigen Flächen vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Diese Einheit verfügt ebenfalls über einen eigenen Gartenbereich und bietet ein außergewöhnliches Wohngefühl mit viel Raum zur Entfaltung. Das großzügige Grundstück bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung und Nutzung. Eine überdachte Terrasse schafft einen geschützten Außenbereich für entspannte Stunden im Freien.

Auch in Bezug auf Parkmöglichkeiten überzeugt die Immobilie: Carports mit drei Stellplätzen für die größte Wohneinheit. Acht zusätzliche Freiplätze direkt vor dem Haus für alle Wohneinheiten.

Die Immobilie verfügt über eine differenzierte und funktionale Heiztechnik für die einzelnen Wohneinheiten, eine Kombination aus Luftwärmepumpe, Gas- sowie Ölzentralheizung.

Eine Immobilie mit vielen Möglichkeiten, ob als Mehrgenerationenhaus, zur teilweisen Vermietung, als Kapitalanlage oder für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach – diese Immobilie eröffnet zahlreiche Perspektiven.

Die Kombination aus großzügigem Grundstück, außergewöhnlicher Gebäudestruktur und eigenständigen Wohneinheiten macht dieses Objekt zu einer seltenen Gelegenheit in begehrter Lage von Bochohl-Biemenhorst.

Gerne senden wir Ihnen ein aussagekräftiges Exposé mit Bildern zu und stehen Ihnen selbstverständlich auch für einen individuellen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage. Die Immobilie ist nach Absprache verfügbar.

**Objektnummer: 26202021 - 46395 Bocholt - Biemenhorst**

## Ausstattung und Details

- Wohnung 1 / Gaszentralheizung mit Fußbodenheizung + Warmwasser über Raumwärmepumpe
- Wohnung 2 Luftwärmepumpe in Kombination mit Ölzentralheizung und Warmwasser über Durchlauferhitzer
- Wohnung 3 Luftwärmepumpe in Kombination mit Ölzentralheizung und Warmwasser über die Raumwärmepumpe
- Photovoltaikanlage zur Unterstützung der Energieversorgung / 9,8 kwp mit 11kw Speicher
- Garten mit überdachter Terrasse
- Carport mit 3 Stellplätzen
- 8 Freiplätze
- separate Eingänge für die Wohnungen
- 3 Badezimmer + 2 Gäste WC + Toilettenanlagen angrenzend zum Hobbyraum

**Objektnummer: 26202021 - 46395 Bocholt - Biemenhorst**

## Alles zum Standort

Das Grundstück liegt im Bocholter Stadtteil Biemenhorst.

Fußläufig, in ca. 100 Meter Entfernung zum Grundstück befinden sich Felder, Gärten und im näheren Umfeld weitere Einfamilienhäuser.

In der Nachbarschaft befindet sich, ein Kinderspielplatz und in unmittelbarer Nähe, ein Bäcker, ein Kindergarten und ein Sportverein.

Zur Bocholter Fußgängerzone sind es nur ca. 10 Minuten mit dem Fahrrad. Lebensmittelgeschäfte, Ärzte, Apotheken, Banken und weitere Geschäfte sind ebenfalls in wenigen Minuten erreichbar.

Ein Gymnasium oder eine Realschule ist innerhalb von 10 Minuten mit dem Rad zu erreichen. In Bocholt gibt es neun weiterführende Schulen: vier Gymnasien, zwei Realschulen, zwei Hauptschulen und eine Gesamtschule.

Die Westfälische Hochschule bietet in Bocholt unter anderem die Studiengänge Mechatronik, Bionik, Elektrotechnik, Maschinenbau und Wirtschaft an.

Eine erholsame Abwechslung verspricht das Inselbad BAHIA. Es ist ein moderner, überdachter Wasserpark mit Abenteuerrutschen & Wellnessbereich mit Salz- & Aroma-Dampfsaunen in einer großen Saunalandschaft.

Das Haus befindet sich zudem in unmittelbarer Nähe zum neuen urbanen Kulturquartier „Kubaai“. Dort, zwischen Innenstadt und Aasee, wurde kürzlich eine ehemalige Spinnerei zum „Lernwerk“ mit VHS, Musikschule und Künstlerateliers umgebaut. Neben dem „Textilwerk“ ein paar Meter weiter –zwei mit einer großen Podiumsbrücke verbundenen Museen des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe

–sollen Wohnungen gebaut werden. Das Ziel: ein besonderes Quartier, in dem Menschen arbeiten und wohnen, Freizeit verbringen und Kultur erleben.

Bocholt bietet ein reges Stadtleben, verströmt jedoch gleichzeitig eine gemütliche Atmosphäre, eben eine Stadt zum Wohlfühlen! Das Programm in Sachen Kultur und Freizeit ist ansprechend und vielseitig, ebenso wie das gastronomische Angebot.

Die Stadt Bocholt an der deutsch-niederländischen Grenze liegt im westlichen Münsterland in Nordrhein-Westfalen. Sie ist mit über 74.000 Einwohnern die größte Stadt des Kreises Borken im Regierungsbezirk Münster.

Über die B473 ist Bocholt an die A3 angebunden und über die B67 an die A 31. Bis ins Ruhrgebiet brauchen Sie mit dem PKW nur 20 - 30 Minuten und über die A3 ist die Nordsee in Holland in etwa 2 Stunden für einen Kurzurlaub erreichbar

**Objektnummer: 26202021 - 46395 Bocholt - Biemenhorst**

## 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](mailto:bocholt@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)