

Bocholt

Wohn- & Geschäftshaus in Top-Innenstadtlage von Bocholt–Kapitalanlage mit stabilem Ertragspotenzial

Property ID: 26202030

RESERVIERT



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 695.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 322 m² • ROOMS: 16 • LAND AREA: 339 m²

Property ID: 26202030 - 46397 Bocholt

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **All about the location**
- **Contact partner**

Property ID: 26202030 - 46397 Bocholt

At a glance

Property ID	26202030	Purchase Price	695.000 EUR
Living Space	ca. 322 m²	Commission	Käuferprovision beträgt 4,99 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2020
Rooms	16	Condition of property	Needs renovation
Bedrooms	10	Construction method	Solid
Bathrooms	3	Usable Space	ca. 147 m²
Year of construction	1966	Rentable space	ca. 469 m²
Type of parking	6 x Outdoor parking space	Equipment	Guest WC, Balcony

Property ID: 26202030 - 46397 Bocholt

Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	142.60 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	20.10.2026	Energy efficiency class	E
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	2001

Property ID: 26202030 - 46397 Bocholt

The property



Property ID: 26202030 - 46397 Bocholt

The property



Property ID: 26202030 - 46397 Bocholt

The property



Property ID: 26202030 - 46397 Bocholt

The property



Property ID: 26202030 - 46397 Bocholt

The property



Property ID: 26202030 - 46397 Bocholt

The property



Property ID: 26202030 - 46397 Bocholt

The property



Property ID: 26202030 - 46397 Bocholt

The property



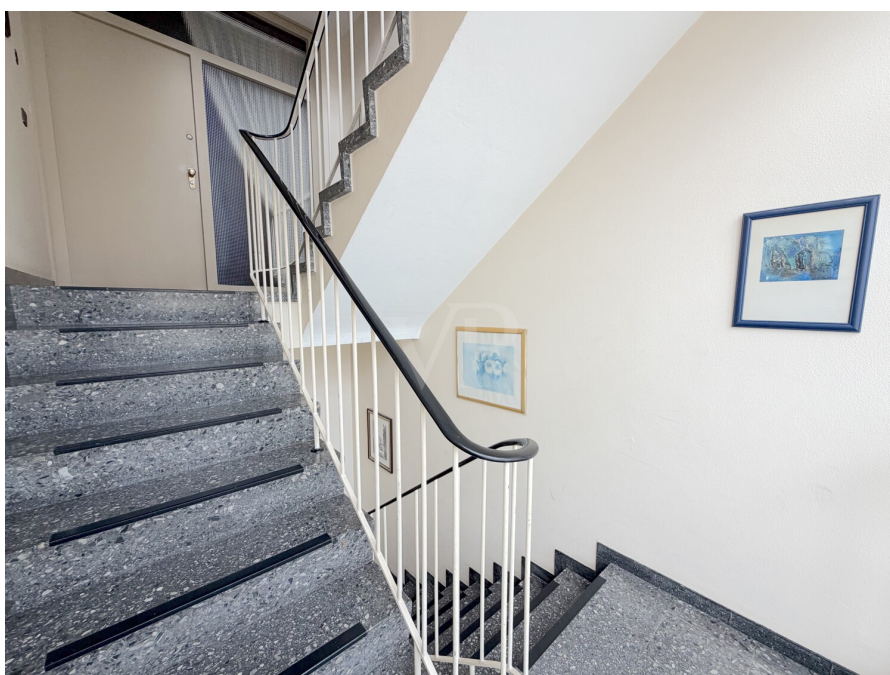
Property ID: 26202030 - 46397 Bocholt

The property



Property ID: 26202030 - 46397 Bocholt

The property



Property ID: 26202030 - 46397 Bocholt

The property



Property ID: 26202030 - 46397 Bocholt

The property



Property ID: 26202030 - 46397 Bocholt

The property



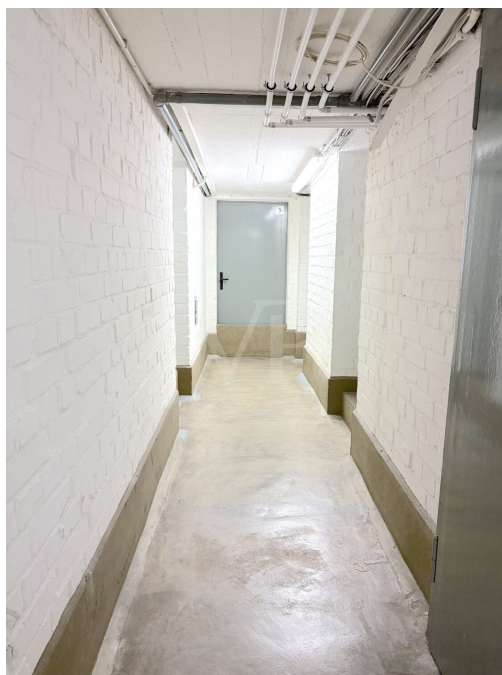
Property ID: 26202030 - 46397 Bocholt

The property



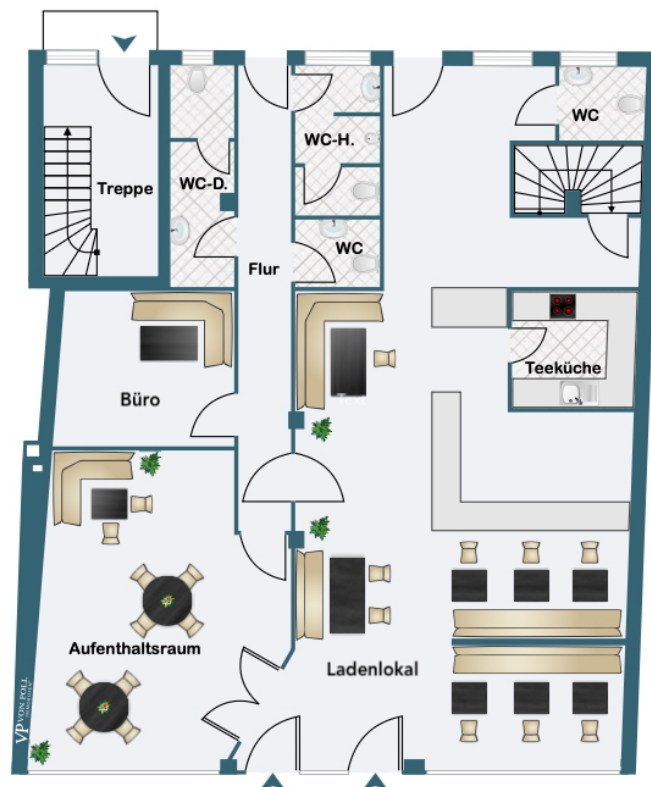
Property ID: 26202030 - 46397 Bocholt

The property

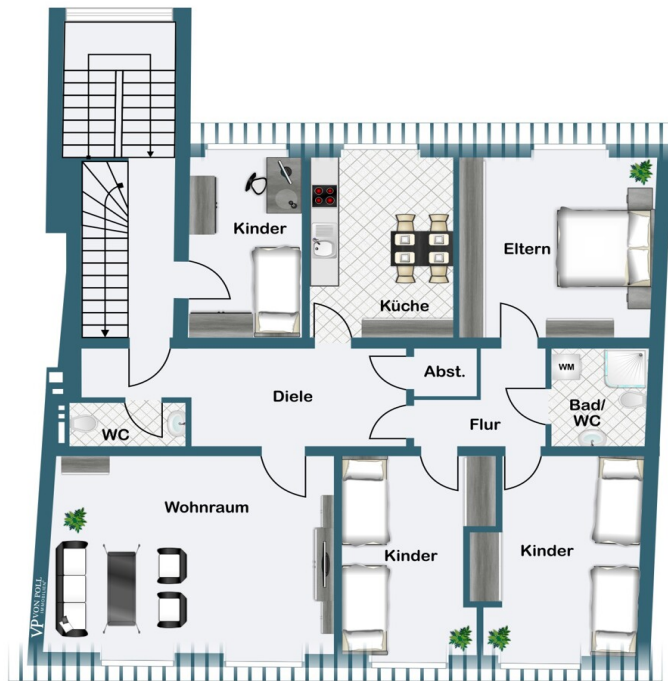


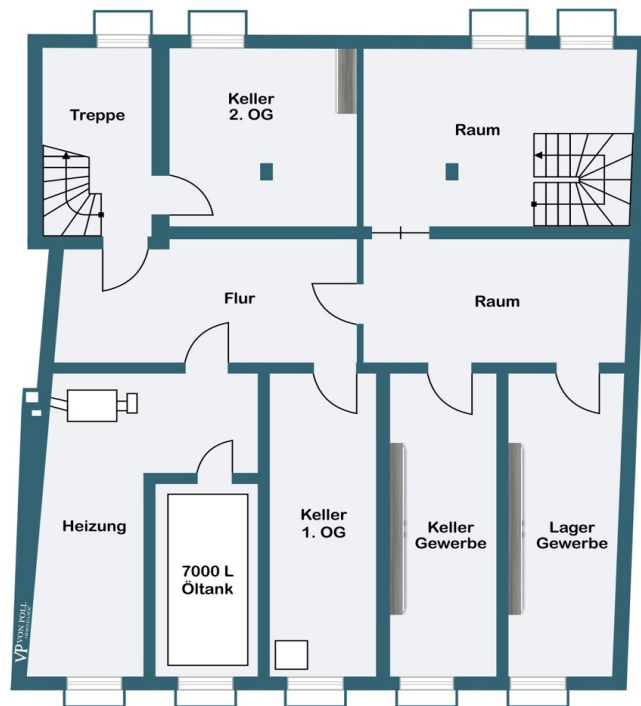
Property ID: 26202030 - 46397 Bocholt

Floor plans









This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 26202030 - 46397 Bocholt

A first impression

Das angebotene Wohn- und Geschäftshaus aus dem Jahr 1966 vereint eine gefragte Innenstadtlage mit einer nachhaltig attraktiven Mieterstruktur und präsentiert sich damit als überzeugende Kapitalanlage im Herzen von Bocholt.

Die Immobilie wurde laufend instand gehalten und in den Jahren 2013 sowie 2020 in wesentlichen Bereichen modernisiert. Unter anderem wurden Elektrik und Fenster erneuert. Die 2001 installierte Ölheizung ergänzt den insgesamt soliden technischen Zustand des Gebäudes und schafft eine verlässliche Grundlage für langfristige Bewirtschaftung.

Die ca. 324 m² Wohnfläche verteilen sich auf drei Wohneinheiten, die mit durchdachten und marktgerechten Raumaufteilungen überzeugen. Die Wohnungen bieten jeweils mehrere Schlafzimmer, ein Badezimmer, ein separates Gäste-WC, eine Küche mit Essbereich sowie ein großzügiges Wohnzimmer und sprechen damit eine breite Zielgruppe an. Die funktionalen Grundrisse und die attraktive Raumgestaltung unterstützen eine dauerhaft stabile Vermietbarkeit.

Ergänzt wird das Objekt durch eine Gewerbeinheit im Erdgeschoss, die unmittelbar von der hohen Passantenfrequenz und der ausgezeichneten Sichtbarkeit innerhalb der Bocholter Innenstadt profitiert. Die Kombination aus Wohnen und Gewerbe sorgt für eine attraktive Nutzungsstruktur und zusätzliche Diversifikation der Mieteinnahmen.

Die aktuellen Nettomieteinnahmen belaufen sich auf ca. 28.000 € jährlich und unterstreichen das solide Ertragspotenzial der Immobilie. Zusätzlichen Komfort bieten mehrere Stellplätze, die den Mietern zur Verfügung stehen — ein nicht zu unterschätzender Vorteil in zentraler Innenstadtlage.

Die Lage zählt zu den wesentlichen Stärken dieser Immobilie: Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzte, öffentliche Verkehrsmittel sowie sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die hohe Standortqualität sorgt nicht nur für eine nachhaltige Nachfrage, sondern auch für langfristige Wertstabilität.

Ein renditestarkes Anlageobjekt mit klarer Struktur, gefragtem Nutzungsmix und überzeugender Perspektive in bester Innenstadtlage von Bocholt.

Property ID: 26202030 - 46397 Bocholt

All about the location

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.

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 Kubaaai):

- **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.

Property ID: 26202030 - 46397 Bocholt

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sascha Mermann

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com