

**Bocholt**

# **Drei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 18 Wohneinheiten – Wohninvestment mit Entwicklungspotenzial in Bocholt**

**Número de propiedad: 26202031**



**PRECIO DE COMPRA: 2.450.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 1.230 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 54 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.984 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 26202031 - 46397 Bocholt**

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Planos de planta**
- **Una primera impresión**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 26202031 - 46397 Bocholt

## De un vistazo

Número de propiedad	26202031
Superficie habitable	ca. 1.230 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	54
Dormitorios	18
Baños	18
Año de construcción	1960

Precio de compra	2.450.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 4,99 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2024
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Superficie alquilable	ca. 1230 m <sup>2</sup>
Características	Jardín / uso compartido, Balcón

Número de propiedad: 26202031 - 46397 Bocholt

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	120.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	19.10.2028	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2015

Número de propiedad: 26202031 - 46397 Bocholt

## La propiedad



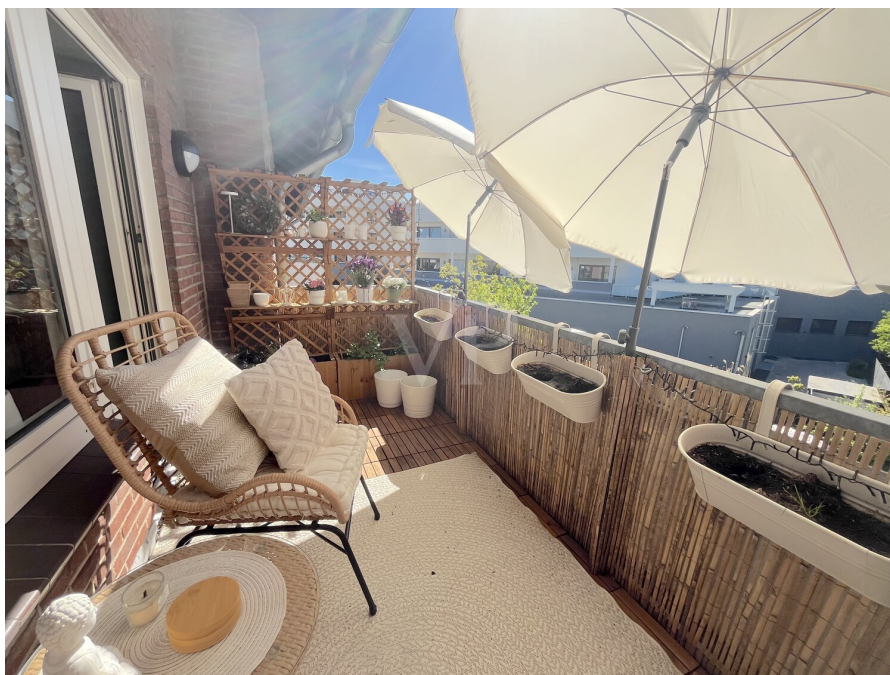
Número de propiedad: 26202031 - 46397 Bocholt

## La propiedad



Número de propiedad: 26202031 - 46397 Bocholt

## La propiedad



Número de propiedad: 26202031 - 46397 Bocholt

## La propiedad



Número de propiedad: 26202031 - 46397 Bocholt

## La propiedad



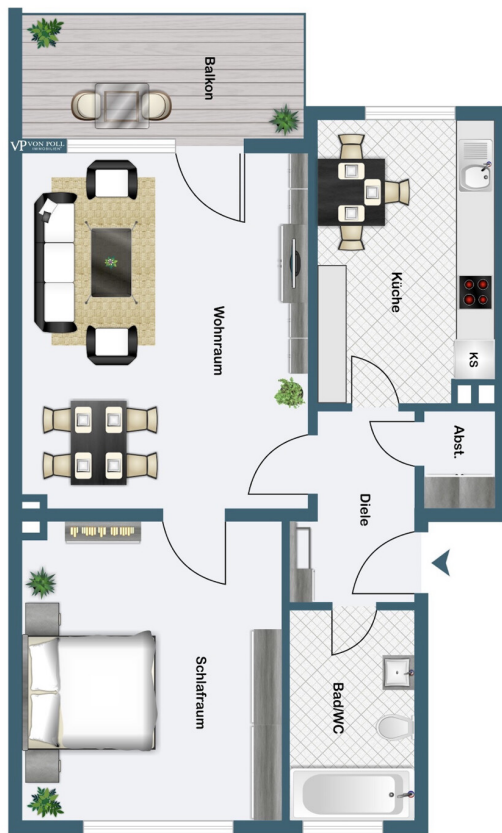
Número de propiedad: 26202031 - 46397 Bocholt

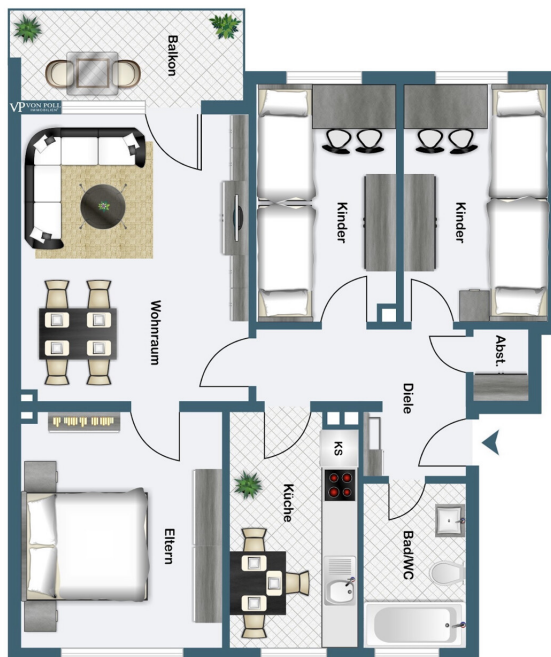
## La propiedad

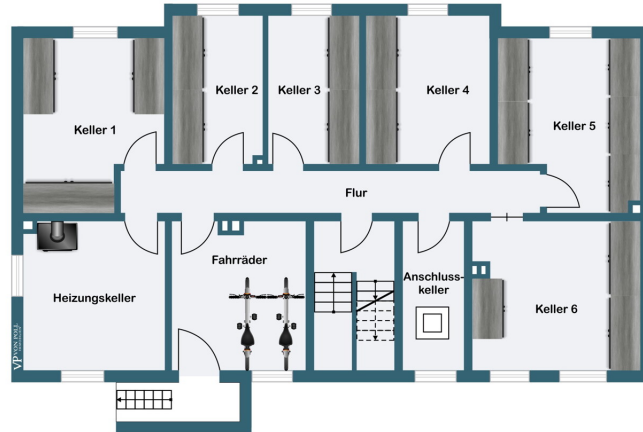


Número de propiedad: 26202031 - 46397 Bocholt

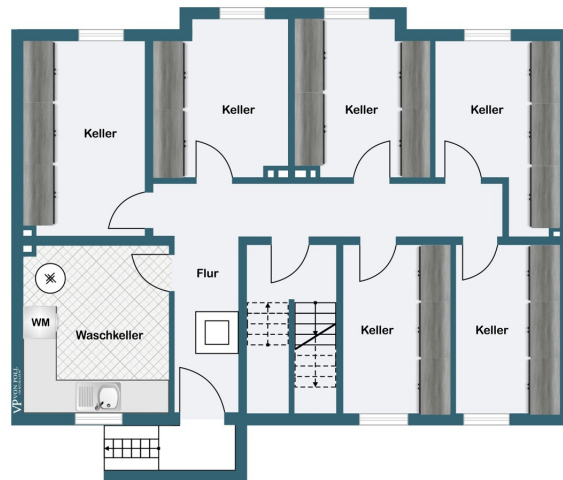
## Planos de planta



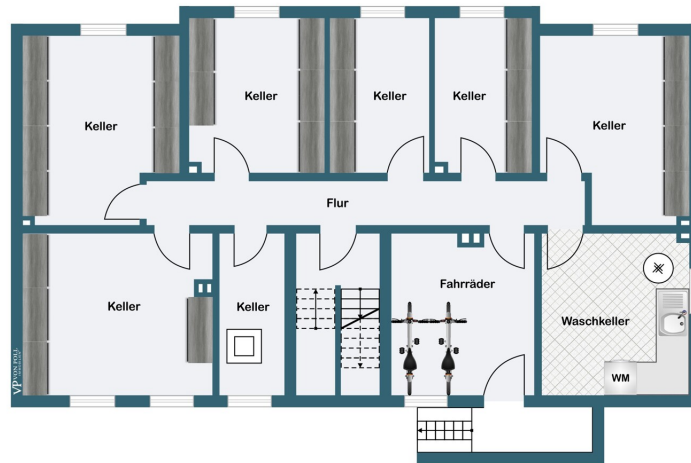




Kellergeschoss



Kellergeschoss



Kellergeschoss



Garagen

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 26202031 - 46397 Bocholt**

## Una primera impresión

Investieren Sie in eine Immobilie, die sofort überzeugt: 18 voll vermietete Wohnungen auf insgesamt 1.230 m<sup>2</sup> Wohnfläche, alle mit Balkonen, auf einem Grundstück von 2.984 m<sup>2</sup> mit anteiliger 1.300 m<sup>2</sup> Gartenfläche. Seit 2015 wurden 10 Wohnungen vollständig saniert, die letzten in 2024, vier weitere Wohnungen erhielten neue Bäder. Wasserleitungen und Elektrik wurden modernisiert, die Erdgasheizung stammt aus 2015, das Dach wurde 2018 neu isoliert und gedeckt. Die Kunststofffenster mit Doppelverglasung runden den gepflegten Zustand ab.

Die Immobilie erwirtschaftet aktuell jährliche Mieteinnahmen von ca. 90.000 Euro – das entspricht durchschnittlich 6,20 €/m<sup>2</sup>. In der Bocholter Innenstadt liegen die Kaltmieten bereits bei bis zu 10 €/m<sup>2</sup>, der aktuelle Durchschnitt bei 9,23 €/m<sup>2</sup>. Für einen Kapitalanleger bedeutet das spürbares Potenzial für höhere Mieteinnahmen und langfristige Wertsteigerung. Die Verwaltung übernimmt zuverlässig die Bocholter Hausverwaltung Hungerhoff.

Dieses Investment verbindet stabile Einnahmen, sichere Vermietbarkeit und ein modernes, gepflegtes Erscheinungsbild. Wer in einen Standort investieren möchte, der nachgefragt ist und gleichzeitig Raum für Renditewachstum bietet, findet hier eine Immobilie, die laufende Einnahmen und Zukunftsperspektive vereint.

**Número de propiedad: 26202031 - 46397 Bocholt**

## Todo sobre la ubicación

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.

Die Immobilie liegt in ruhiger Lage und die Bocholter Innenstadt ist fußläufig zu erreichen. Alle Einkaufsmöglichkeiten für die Versorgung befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft.

### 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 Kubaai):

• **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.

**Número de propiedad: 26202031 - 46397 Bocholt**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**Sascha Mermann**

---

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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