

Bocholt

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

Número de propiedad: 26202030

RESERVIERT



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

PRECIO DE COMPRA: 695.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 322 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 16 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 339 m<sup>2</sup>

**Número de propiedad: 26202030 - 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: 26202030 - 46397 Bocholt

## De un vistazo

Número de propiedad	26202030
Superficie habitable	ca. 322 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	16
Dormitorios	10
Baños	3
Año de construcción	1966
Tipo de aparcamiento	6 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	695.000 EUR
Comisión	Käuferprovision beträgt 4,99 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2020
Estado de la propiedad	para reformar
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 147 m <sup>2</sup>
Superficie alquilable	ca. 469 m <sup>2</sup>
Características	WC para invitados, Balcón

Número de propiedad: 26202030 - 46397 Bocholt

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Sistema de calefacción de una sola planta	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Aceite	Demanda de energía final	142.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	20.10.2026	Clase de eficiencia energética	E
Fuente de energía	Aceite	Año de construcción según el certificado energético	2001

Número de propiedad: 26202030 - 46397 Bocholt

## La propiedad



Número de propiedad: 26202030 - 46397 Bocholt

## La propiedad



Número de propiedad: 26202030 - 46397 Bocholt

## La propiedad



Número de propiedad: 26202030 - 46397 Bocholt

## La propiedad



Número de propiedad: 26202030 - 46397 Bocholt

## La propiedad



Número de propiedad: 26202030 - 46397 Bocholt

## La propiedad



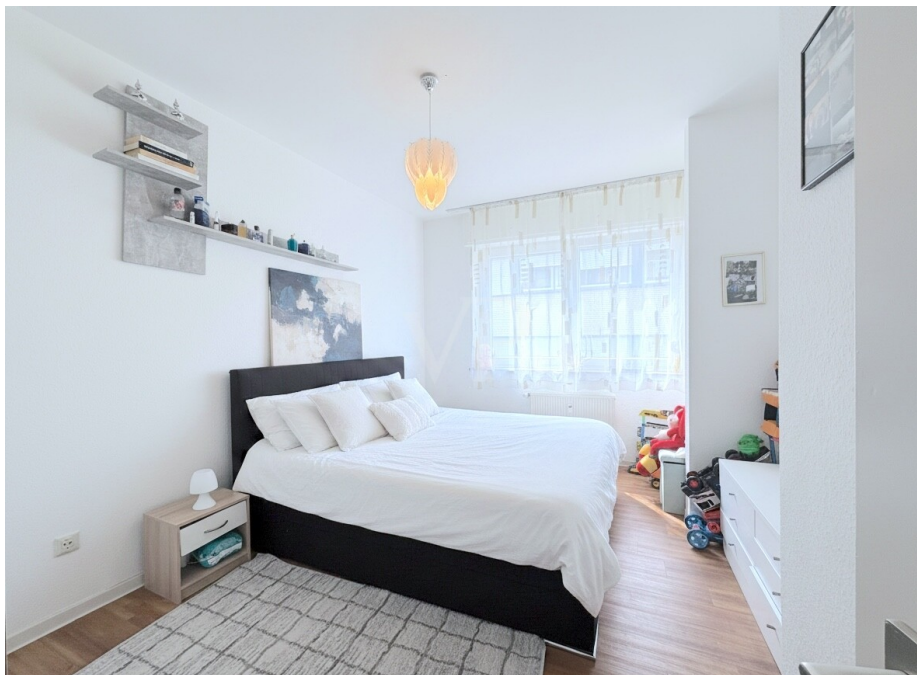
Número de propiedad: 26202030 - 46397 Bocholt

## La propiedad



Número de propiedad: 26202030 - 46397 Bocholt

## La propiedad



Número de propiedad: 26202030 - 46397 Bocholt

## La propiedad



Número de propiedad: 26202030 - 46397 Bocholt

## La propiedad



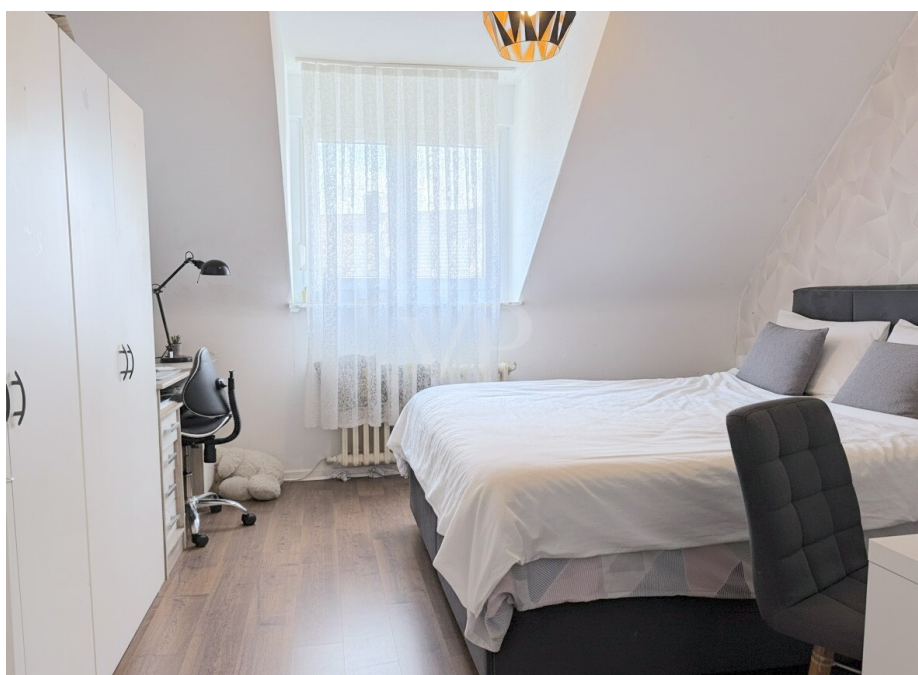
Número de propiedad: 26202030 - 46397 Bocholt

## La propiedad



Número de propiedad: 26202030 - 46397 Bocholt

## La propiedad



Número de propiedad: 26202030 - 46397 Bocholt

## La propiedad



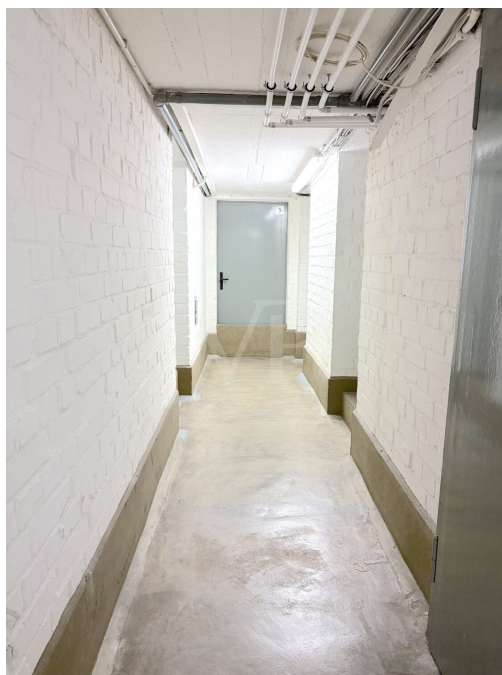
Número de propiedad: 26202030 - 46397 Bocholt

## La propiedad



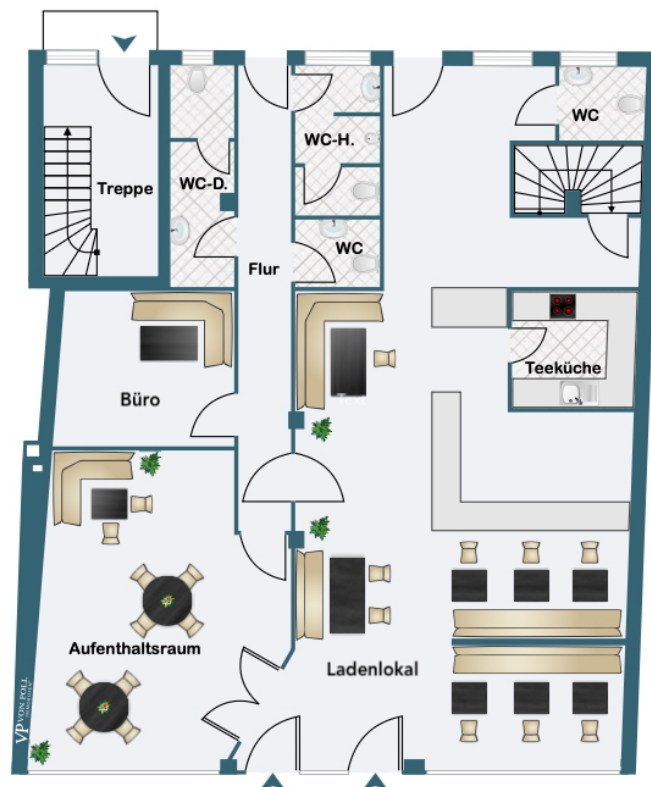
Número de propiedad: 26202030 - 46397 Bocholt

## La propiedad

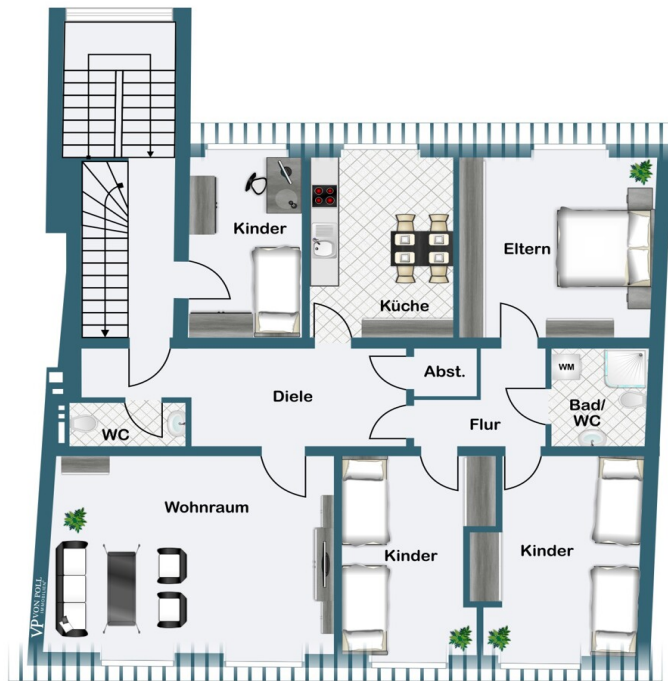


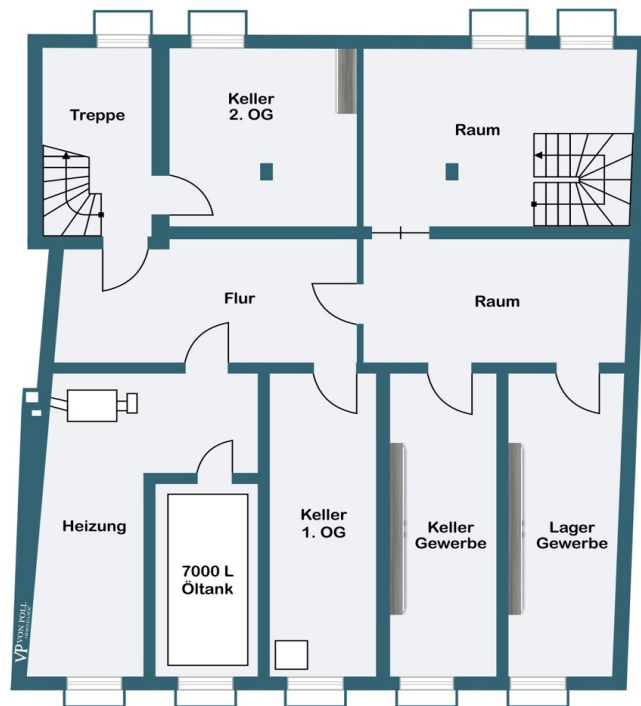
Número de propiedad: 26202030 - 46397 Bocholt

## Planos de planta









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: 26202030 - 46397 Bocholt**

## Una primera impresión

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 m<sup>2</sup> 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.

**Número de propiedad: 26202030 - 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.

### 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.**

**Número de propiedad: 26202030 - 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](mailto:bocholt@von-poll.com)**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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