

Bocholt

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

VP azonosító: 26202031



VÉTELÁR: 2.450.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 1.230 m² • SZOBÁK: 54 • FÖLDTERÜLET: 2.984 m²

VP azonosító: 26202031 - 46397 Bocholt

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Alaprajzok**
- **Az első benyomás**
- **Minden a helyszínről**
- **Kapcsolattartó**

VP azonosító: 26202031 - 46397 Bocholt

Áttekintés

VP azonosító	26202031
Hasznos lakótér	ca. 1.230 m ²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	54
Hálósobák	18
Fürdoszobák	18
Építés éve	1960

Vételár	2.450.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 4,99 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2024
Az ingatlan állapota	Korszerusített
Kivitelezési módszer	Szilárd
Bérelhető terület	ca. 1230 m ²
Felszereltség	Kert / közös használat, Erkély

VP azonosító: 26202031 - 46397 Bocholt

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	19.10.2028
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	120.50 kWh/m ² a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2015

VP azonosító: 26202031 - 46397 Bocholt

Az ingatlan



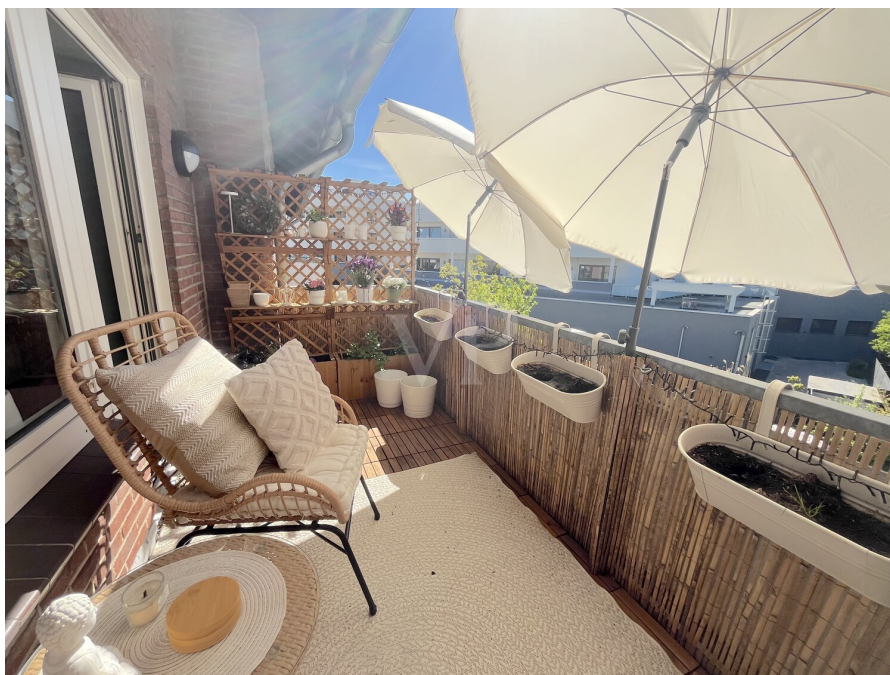
VP azonosító: 26202031 - 46397 Bocholt

Az ingatlan



VP azonosító: 26202031 - 46397 Bocholt

Az ingatlan



VP azonosító: 26202031 - 46397 Bocholt

Az ingatlan



VP azonosító: 26202031 - 46397 Bocholt

Az ingatlan



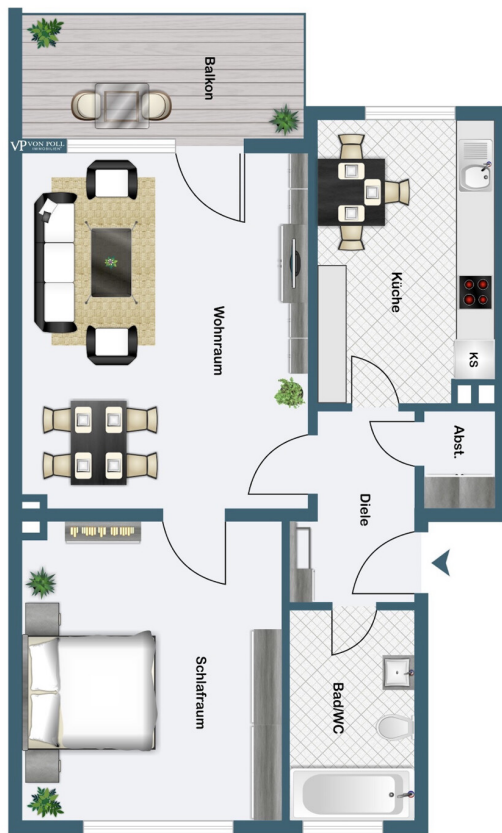
VP azonosító: 26202031 - 46397 Bocholt

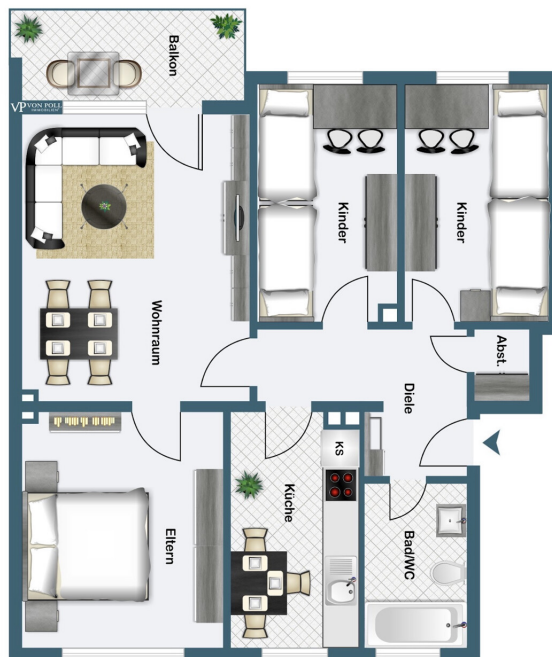
Az ingatlan

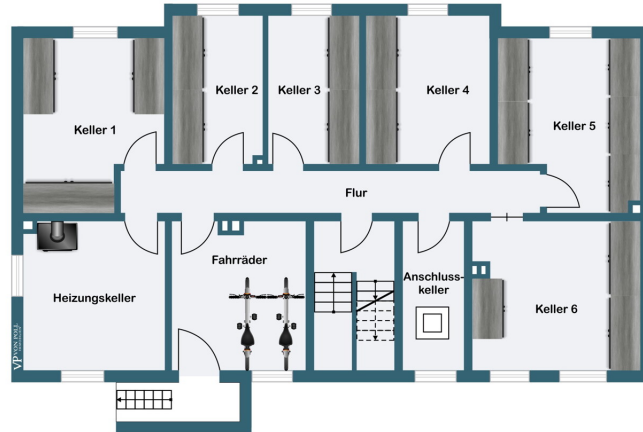


VP azonosító: 26202031 - 46397 Bocholt

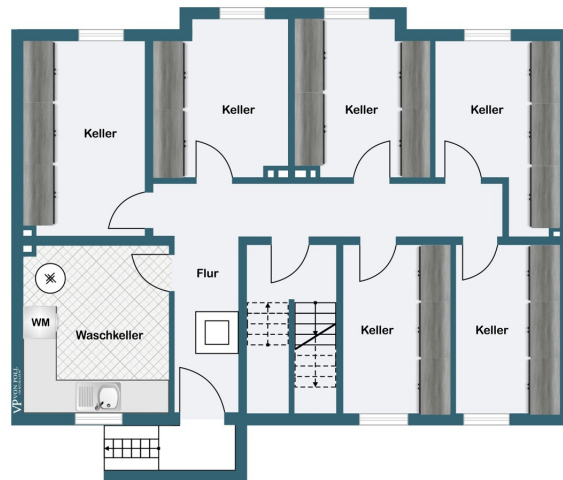
Alaprajzok



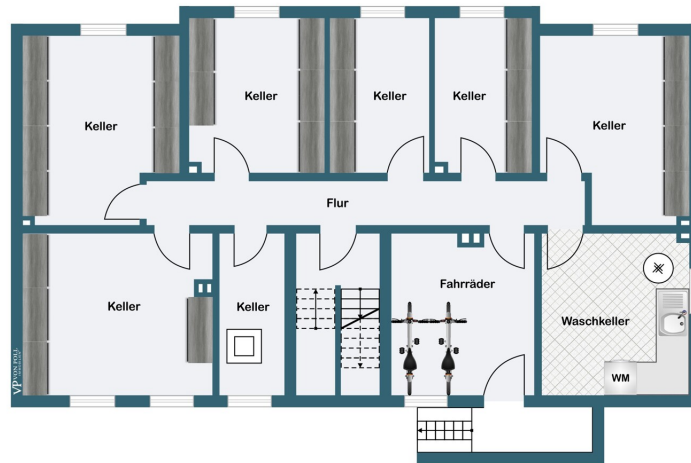




Kellergeschoss



Kellergeschoss



Kellergeschoss



Garagen

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 26202031 - 46397 Bocholt

Az also benyomás

Investieren Sie in eine Immobilie, die sofort überzeugt: 18 voll vermietete Wohnungen auf insgesamt 1.230 m² Wohnfläche, alle mit Balkonen, auf einem Grundstück von 2.984 m² mit anteiliger 1.300 m² 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 €/m². In der Bocholter Innenstadt liegen die Kaltmieten bereits bei bis zu 10 €/m², der aktuelle Durchschnitt bei 9,23 €/m². 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.

VP azonosító: 26202031 - 46397 Bocholt

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 26202031 - 46397 Bocholt

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Sascha Mermann

Westend 27, 46399 Bocholt

Tel.: +49 2871 - 99 58 98 0

E-Mail: bocholt@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com