

**Bocholt**

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

*Número da propriedade: 26202031*



**PREÇO DE COMPRA: 2.450.000 EUR • ÁREA: ca. 1.230 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 54 • ÁREA DO TERRENO: 2.984 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26202031 - 46397 Bocholt**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Tudo sobre a localização**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26202031 - 46397 Bocholt

## Numa vista geral

Número da propriedade	26202031
Área	ca. 1.230 m <sup>2</sup>
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	54
Quartos	18
Casas de banho	18
Ano de construção	1960

Preço de compra	2.450.000 EUR
Natureza	Moradia multifamiliar
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 4,99 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2024
Tipo de construção	Sólido
Área arrendável	ca. 1230 m <sup>2</sup>
Móveis	Jardim / uso partilhado, Varanda

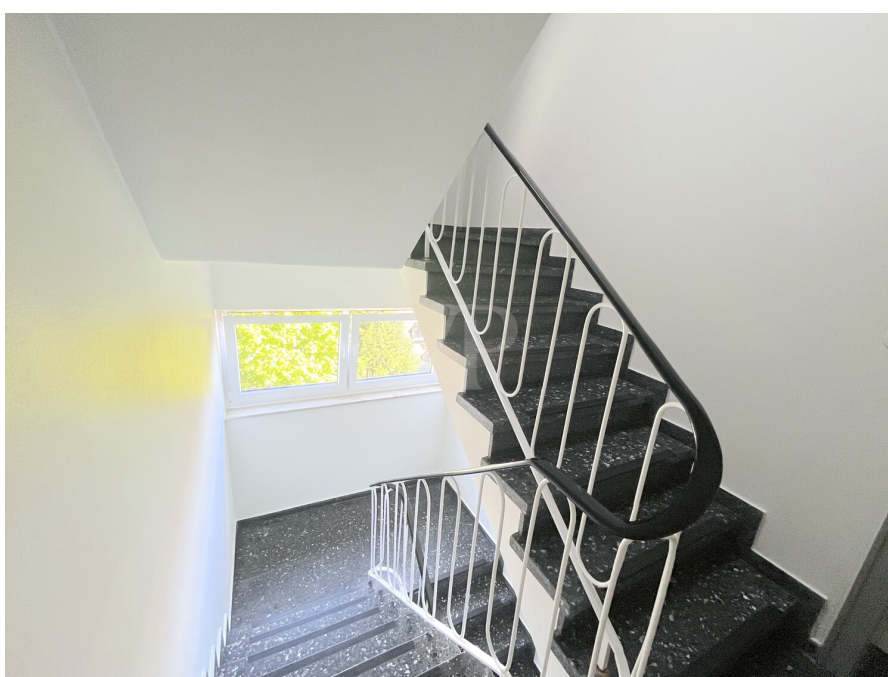
Número da propriedade: 26202031 - 46397 Bocholt

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	120.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	19.10.2028	Classificação energética	D
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2015

Número da propriedade: 26202031 - 46397 Bocholt

## O imóvel



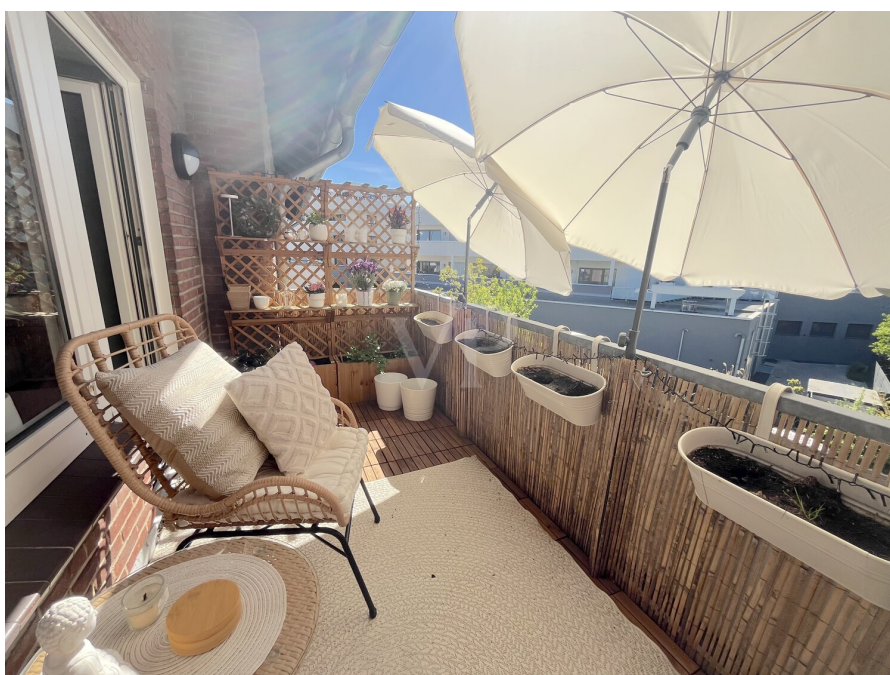
Número da propriedade: 26202031 - 46397 Bocholt

## O imóvel



Número da propriedade: 26202031 - 46397 Bocholt

## O imóvel



Número da propriedade: 26202031 - 46397 Bocholt

## O imóvel



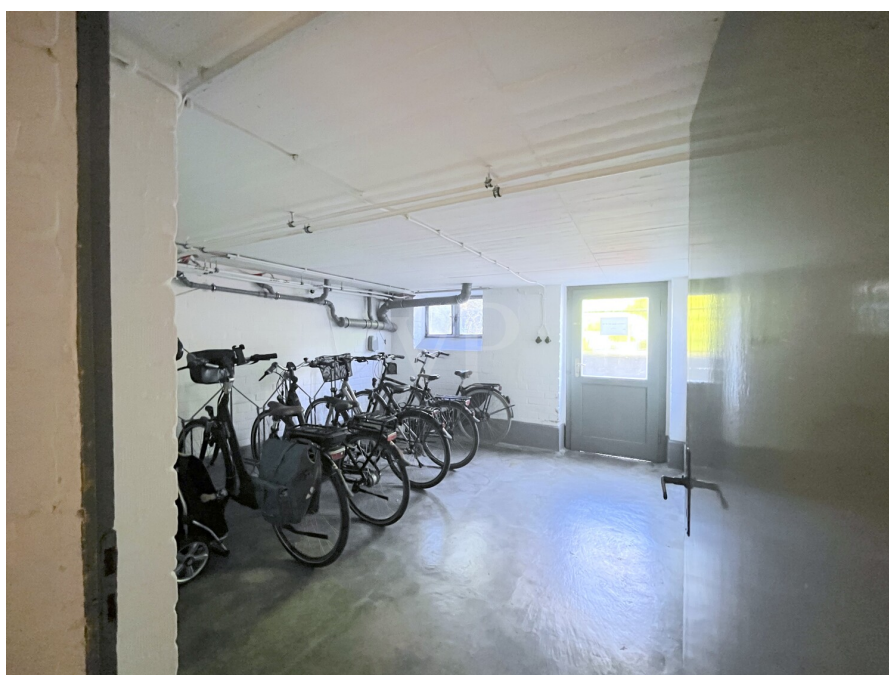
Número da propriedade: 26202031 - 46397 Bocholt

## O imóvel



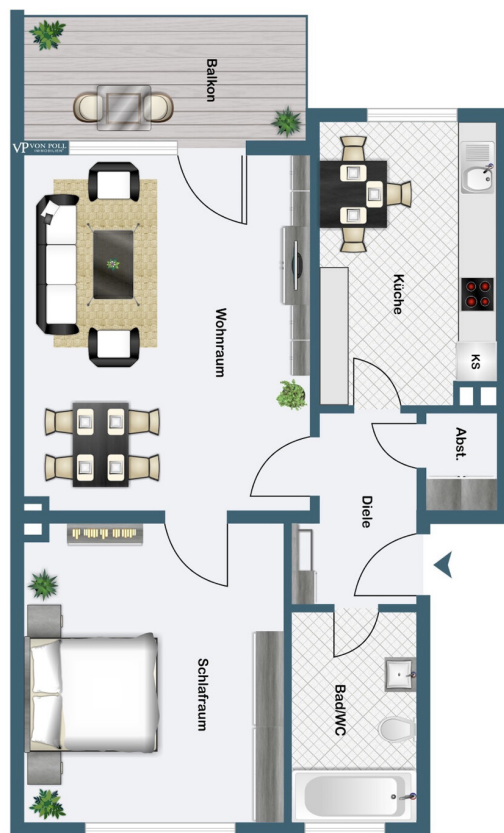
Número da propriedade: 26202031 - 46397 Bocholt

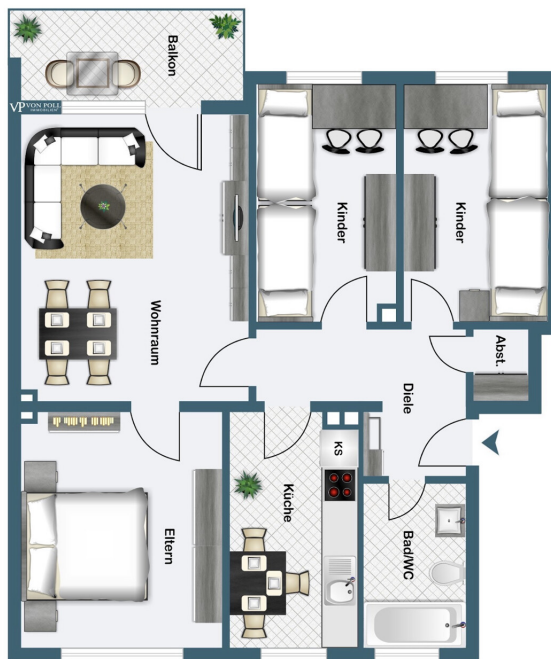
## O imóvel

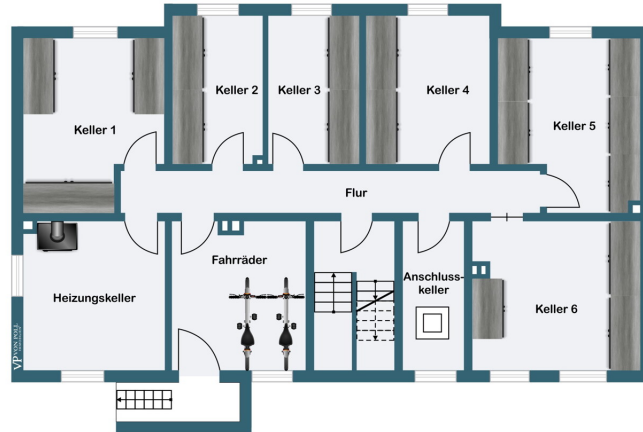


Número da propriedade: 26202031 - 46397 Bocholt

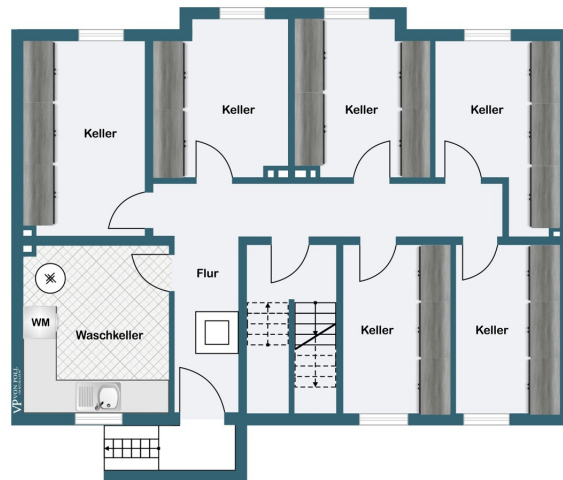
## Plantas dos pisos



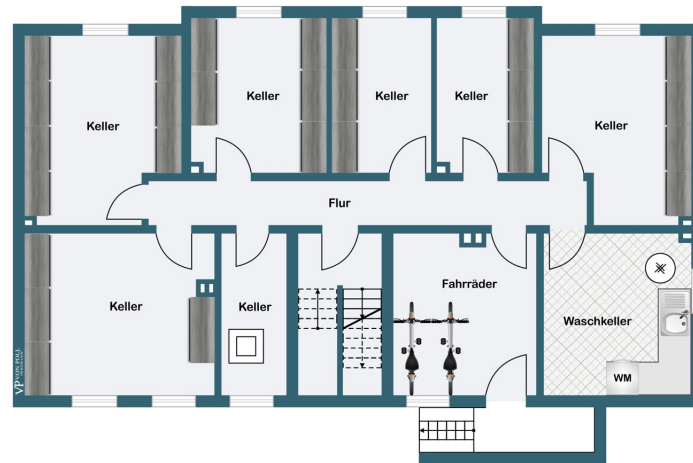




Kellergeschoss



Kellergeschoss



Kellergeschoss



Garagen

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 26202031 - 46397 Bocholt**

## Uma primeira impressão

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 da propriedade: 26202031 - 46397 Bocholt**

## Tudo sobre a localização

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 da propriedade: 26202031 - 46397 Bocholt**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**Sascha Mermann**

---

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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