

EXPOSÉ

2 Doppelhaushälften in bevorzugter Wohnlage von Bocholt-Nord!



keine weitere Käufer-Provision

www.tenbeck.de
BTenbeck
Immobilien & Versicherungen

ECKDATEN

Objektart: Doppelhaushälfte
Adresse: 46397 Bocholt
Baujahr: 1985
Zimmerzahl: 8
Wohnfläche (ca.): 218 m²
Grundstücksfläche (ca.): 812 m²
Garage: ja
Energieausweis: Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger: Gas

Kaufpreis
€ 789.900,-

B. Tenbeck Immobilien & Versicherungen

Crispinusplatz 2 ° 46399 Bocholt ° Tel.: 0 28 71 / 23 98 70

Fax: 0 28 71 / 23 98 777 ° immobilien@tenbeck.de ° www.tenbeck.de

> Doppelhaushälfte

> Bocholt

> 8 Zimmer

> 218 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 12150426



keine weitere Käufer-Provision
www.tenbeck.de
B1 tenbeck
Immobilien & Versicherungen

Objekteckdaten:

Objektart	Doppelhaushälfte
Adresse	46397 Bocholt, Salzmannstr. 60-62
Baujahr	1985
Zimmerzahl	8
Wohnfläche (ca.)	218 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	812 m ²
Kaufpreis	789.900,- €
Garage	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	86,90 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	20.04.2036
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	C
Energieausweis Baujahr	1985
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Wohn- / Schlafzimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
WC	2
Kamin	ja
Befeuerung	Gas
Wasch- / Trockenraum	ja
Dachboden	ja
Gäste-WC	ja
bezugsfrei ab	nach Absprache verfügbar

Objektbeschreibung:

Auf einem großzügigen Grundstück mit ca. 812 m² in begehrter Lage präsentieren sich zwei attraktive Doppelhaushälften mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Ob als Zuhause für mehrere Generationen, als Kombination aus Eigennutzung und Kapitalanlage oder als ideales Wohnkonzept für Jung und Alt - diese Immobilie bietet Raum für individuelle Lebensentwürfe und zukunftssichere Perspektiven.

* 218 m² Wohnfläche (Haus-Nr. 60 - 101,48 m² / Haus-Nr. 62 - 116,57 m²)

- * 812 m² Grundstück
- * Baujahr 1985
- * 2 Doppelhaushälften
- * vollunterkellert
- * Haus-Nr. 60 - Garage / Haus-Nr. 62 - Carport
- * Loggien im Dachgeschoss
- * mehrere Terrassen
- * helles Wohnen
- * moderne Bäder
- * Kamin (Haus-Nr. 62)
- * Mehrzweckraum im Spitzboden (Haus-Nr. 62)
- * regelmäßig renoviert
- * keine weitere Käufer-Provision

SONSTIGES: Gepflegte Immobilie in gesuchter Wohnlage. Beide Haustüranlagen wurden bereits erneuert. Solarthermie zur Unterstützung der Heizungsanlage reduziert nachhaltig den Energieverbrauch. Es haben regelmäßig Renovierungsmaßnahmen stattgefunden. Ideal für zwei Generationen oder Kapitalanleger.

Erhalten Sie exklusiven Zugang zu Ihrem persönlichen VIDEO-LINK und erkunden Sie die Räumlichkeiten Ihrer Traumimmobilie bereits im Voraus mit einer VIDEO-BESICHTIGUNG.

Weitere Details besprechen wir gerne in einem persönlichen Gespräch mit Ihnen.

RAUMAUFTEILUNG:

Erdgeschoss:

Haus-Nr. 60: Wohn-/Esszimmer, Küche, Diele, Gäste-WC, Süd Terrasse
Haus-Nr. 62: Wohn-/Esszimmer mit Kamin, Küche, Diele, Gäste-WC, überdachte Süd-West Terrasse

Dachgeschoss:

Haus-Nr. 60: Flur, Schlafen mit Loggia, Kinderzimmer, Bad (Badewanne, WC, Bidet, Dusche, WC-Tisch)

Haus-Nr. 62: Flur, Elternzimmer mit Zugang zur Loggia, 2 Kinderzimmer eins mit Zugang zur Loggia, Bad wurde 2004 erneuert (Dusche, WC, Badewanne, Bidet, 2 Waschtische), Wäscheschacht

Spitzboden :

Haus-Nr. 60: Abstellfläche

Haus-Nr. 62: Mehrzweckraum (nicht in der Wohnfläche enthalten)

Keller: jeweils voll unterkellert

Ausstattung:

FENSTER: Holz Rahmen mit Doppelverglasung, teilweise elektrische Rollläden

HEIZUNG: Gas-Brennwertheizung inkl. Solarthermie, wurde 2008 erneuert

Verbrauchsausweis, Gas, Energieeffizienzklasse C, Energieverbrauch - 86,9 kWh/(m²a)

> Doppelhaushälfte

> Bocholt

> 8 Zimmer

> 218 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 12150426



PKW: Haus-Nr. 60: Garage mit Zugang zum Garten / Haus-Nr. 62: Carport

Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich in gesuchter Lage von Bocholt - Stenern!

Entfernung zum historischem Rathaus - Innenstadt von Bocholt:
Auto: 11 min / Fahrrad: 7 min / Fußläufig: 23 min

Der Stadtteil Stenern ist eine beliebte Wohngegend von Bocholt. Hier wohnen Sie ruhig und dennoch stadtnah. Stenern liegt im Nordosten von Bocholt. Hier finden Sie alles für den alltäglichen Bedarf. Neben Supermarkt, Bäcker und Apotheke ist in Stenern auch das Bocholter Krankenhaus mit dem Ärztezentrum angesiedelt. In ebenfalls kurzer Distanz befinden sich mehrere Schulen und Kindergärten. Das Zentrum von Bocholt ist in wenigen Minuten mit dem Rad oder Auto erreichbar. Die Stadt Bocholt liegt im westlichen Münsterland, unweit der niederländischen Grenze, im Nordwesten von Nordrhein-Westfalen und ist mit ca. 72.000 Einwohnern die größte Stadt des Kreises Borken. Als Einkaufsstadt ist Bocholt weit über seine Stadtgrenzen hinaus beliebt. Die attraktive Innenstadt lädt mit ihren Einkaufsstraßen sowie den Centern "Shopping-Arkaden" und "Neutor" zu Shoppingtouren ein. Inhabergeführte Geschäfte und Boutiquen sind ebenso vertreten wie alle großen Marken. Der Wochenmarkt und der Abendmarkt vor der wunderschönen Kulisse des Historischen Rathauses sowie der Krammarkt sind Anziehungspunkte in der Innenstadt. Bocholt überzeugt durch die vielfältigen kulturellen Highlights und das abwechslungsreiche Freizeitangebot: die traditionelle Herbstkirmes, verkaufsoffene Sonntage, Konzertveranstaltungen, Theater- und Kleinkunstabendbesuche, Kinodrom, Aasee mit Sandstrand und Bademöglichkeit, Inselbad Bahia mit seiner mediterran-maurischen Saunalandschaft, Textilmuseum, und, und, und ... Das alles macht Bocholt zur I(i)ebenswerten Stadt.

Aufgrund der idealen Lage zwischen den Niederlanden und dem Niederrhein hat sich Bocholt auch überregional einen Namen als "Fahrradstadt" gemacht. Ausgeschilderte idyllische Radwege laden zu reizvollen Touren rund um die Stadt an der Aa und in das Münsterland oder den Achterhoek ein.

Mit dem Auto ist Bocholt am schnellsten über die A3 bzw. die A31 mit Weiterfahrt auf der B67 erreichbar. Der Regionalzug "Der Bocholter" pendelt im Stundentakt zwischen Bocholt und Wesel. Dort besteht dann Anschluss ins Ruhrgebiet und Rheinland oder Richtung Niederlande. Die Flughäfen Düsseldorf (80 km), Weeze (55 km) und Münster/Osnabrück (100 km) liegen in ca. 60 Minuten Entfernung von Bocholt. Aufgrund der idealen Lage zwischen den Niederlanden und dem Niederrhein hat sich Bocholt auch überregional einen Namen als "Fahrradstadt" gemacht.

Sonstiges:

Nachdem Sie uns eine Kontaktanfrage gestellt haben, erhalten Sie von uns automatisch eine E-Mail. Damit Sie Ihr "persönliches

Immobilienangebot" als Exposé erhalten, klicken Sie hierzu einfach auf den Link "HIER KLICKEN FÜR EXPOSE".

Bitte überprüfen Sie auch Ihren SPAM Ordner, wenn Sie ein Exposé anfordern. Danke!

Für Rückfragen oder um einen Termin zu vereinbaren nutzen Sie bitte das Kontaktformular.

Diese Immobilie wird so angeboten, dass kein Maklervertrag mit dem Kaufinteressenten abgeschlossen wird. Die Vergütung bei der Vermittlung dieser Immobilie trägt ausschließlich der Verkäufer. Der Immobilienmakler ist der alleinige Interessenvertreter des Verkäufers und vereinbart mit dem Kaufinteressenten weder eine Vergütung, noch wird ein Maklervertrag abgeschlossen. Auch durch die Vereinbarung eines Besichtigungstermins oder die Übermittlung von Unterlagen sowie die Entgegennahme eines Kaufpreisangebots kommt kein Maklervertrag mit dem Kaufinteressenten zustande.

Wir freuen uns auf Ihren Anruf! Tel.-Nr.: 02871/23 98 70.

Im Interesse unserer Auftraggeber, behalten wir uns vor, nur E-Mail-Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer zu bearbeiten. Wir danken für Ihr Verständnis.

Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren - wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Anmerkung:

Alle Angaben in diesem Exposé stammen vom Verkäufer. Wir übernehmen deshalb keine Haftung für diese Angaben. Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten. Der Verkäufer behält sich vor, bei mehreren Kaufinteressenten nach Gebot zu verkaufen.

Objektbilder:



Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Bocholt
- > 8 Zimmer

- > 218 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 12150426



keine weitere Käufer-Provision
www.tenbeck.de
B. Tenbeck
Immobilien & Versicherungen



Haus-Nr. 60 - Ansicht - Lage



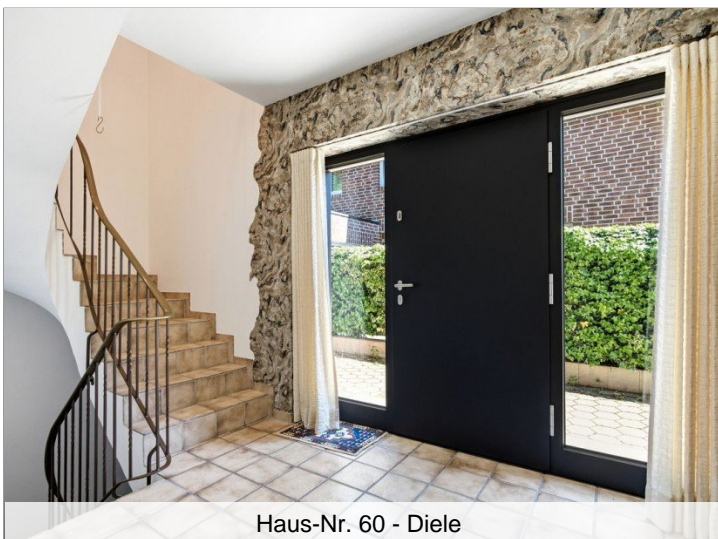
Haus-Nr. 60 - Diele



Haus - Nr. 60 - Eingang



Haus-Nr. 60 - Gäste-WC



Haus-Nr. 60 - Diele



Haus-Nr. 60 - Küche

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Bocholt
- > 8 Zimmer

- > 218 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 12150426



keine weitere Käufer-Provision
www.tenbeck.de
B. Tenbeck
Immobilien & Versicherungen



Haus-Nr. 60 - Küche



Haus-Nr. 60 - Flur im DG



Haus-Nr. 60 - Wohnen-Essen



Haus-Nr. 60 - Flur im DG



Haus-Nr. 60 - Wohnen-Essen



Haus-Nr. 60 - Schlafen

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Bocholt
- > 8 Zimmer

- > 218 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 12150426



keine weitere Käufer-Provision
B. Tenbeck
Immobilien & Versicherungen



Haus-Nr. 60 - Schlafen im DG



Haus-Nr. 60 - Bad im DG



Haus-Nr. 60 - Loggia



Haus-Nr. 60 - Bad im DG



Haus-Nr. 60 - Kind im DG



Haus-Nr. 60 - Bad im DG

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Bocholt
- > 8 Zimmer

- > 218 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 12150426



keine weitere Käufer-Provision
www.tenbeck.de
B. Tenbeck
Immobilien & Versicherungen



Haus-Nr. 60 - Keller



Haus-Nr. 60 - Terrasse - Wohnen



Haus-Nr. 60 - Keller



Haus-Nr. 60 - Terrasse



Haus-Nr. 60 - Keller



Haus-Nr. 60 - Terrasse

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Bocholt
- > 8 Zimmer

- > 218 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 12150426



keine weitere Käufer-Provision
www.tenbeck.de
B. Tenbeck
Immobilien & Versicherungen



Ansicht - Garten



Haus-Nr. 62 - Ansicht - Garten



Haus-Nr. 60 - Terrasse



Haus-Nr. 62 - Ansicht - Garten



Gartenhaus (Haus-Nr. 62)



Haus-Nr. 62 - Terrasse - überdacht

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Bocholt
- > 8 Zimmer

- > 218 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 12150426



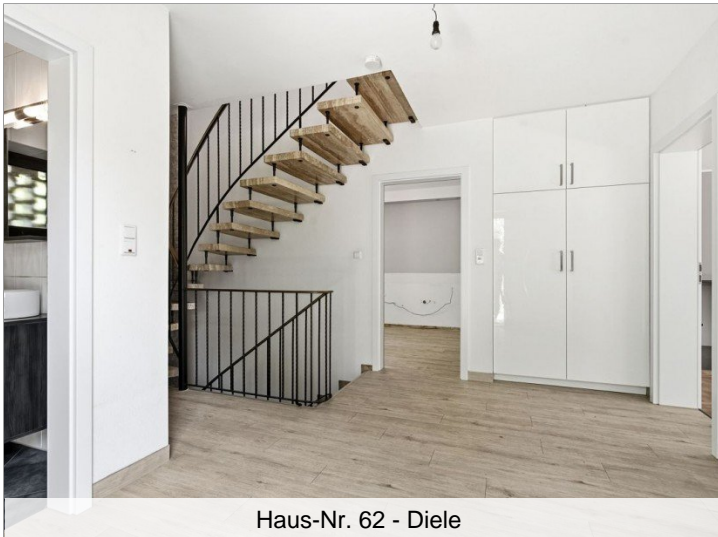
keine weitere Käufer-Provision
www.tenbeck.de
B. Tenbeck
Immobilien & Versicherungen



Haus-Nr. 62 - Eingang



Haus-Nr. 62 - Küche



Haus-Nr. 62 - Diele



Haus-Nr. 62 - Wohnen-Essen



Haus-Nr. 62 - Gäste-WC



Haus-Nr. 62 - Wohnen-Essen

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Bocholt
- > 8 Zimmer

- > 218 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 12150426



keine weitere Käufer-Provision
www.tenbeck.de
B. Tenbeck
Immobilien & Versicherungen



Haus-Nr. 62 - Wohnen-Essen



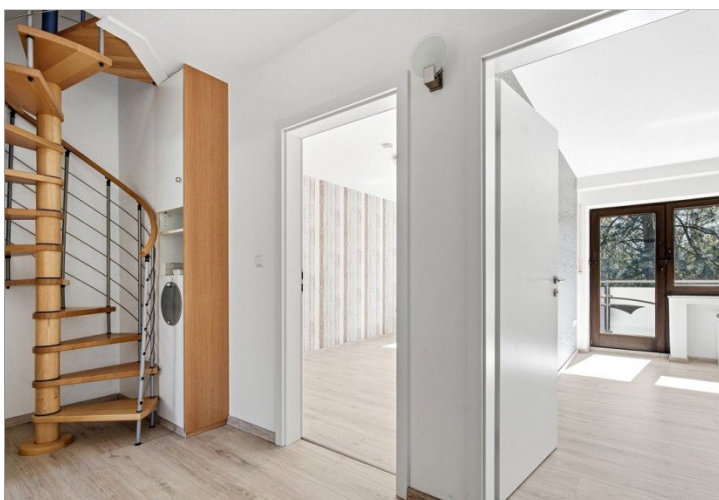
Haus-Nr. 62 - Schlafen



Haus-Nr. 62 - Wohnen - Kamin



Haus-Nr. 62 - Loggia - Schlafen



Haus-Nr. 62 - Flur im DG



Haus-Nr. 62 - Kind II

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Bocholt
- > 8 Zimmer

- > 218 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 12150426



keine weitere Käufer-Provision
www.tenbeck.de
B. Tenbeck
Immobilien & Versicherungen



Haus-Nr. 62 - Loggia - Kind II



Haus-Nr. 62 - Bad im DG



Haus-Nr. 62 - Kind



Haus-Nr. 62 - Bad im DG



Haus-Nr. 62 - Bad im DG



Haus-Nr. 62 - Spitzboden

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Bocholt
- > 8 Zimmer

- > 218 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 12150426



Haus-Nr. 62 - Spitzboden



Haus-Nr. 62 - Keller - Heizung

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Bocholt
- > 8 Zimmer

- > 218 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 12150426



keine weitere Käufer-Provision
B. Tenbeck
Immobilien & Versicherungen

Exposéplan - nicht maßstäblich



© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Bocholt
- > 8 Zimmer

- > 218 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 12150426



keine weitere Käufer-Provision
B. Tenbeck
Immobilien & Versicherungen

DDF = Dachflächenfenster

Exposéplan - nicht maßstäblich



Nr. 62

Grundriss - Dachgeschoss

Nr. 60

Eckdaten

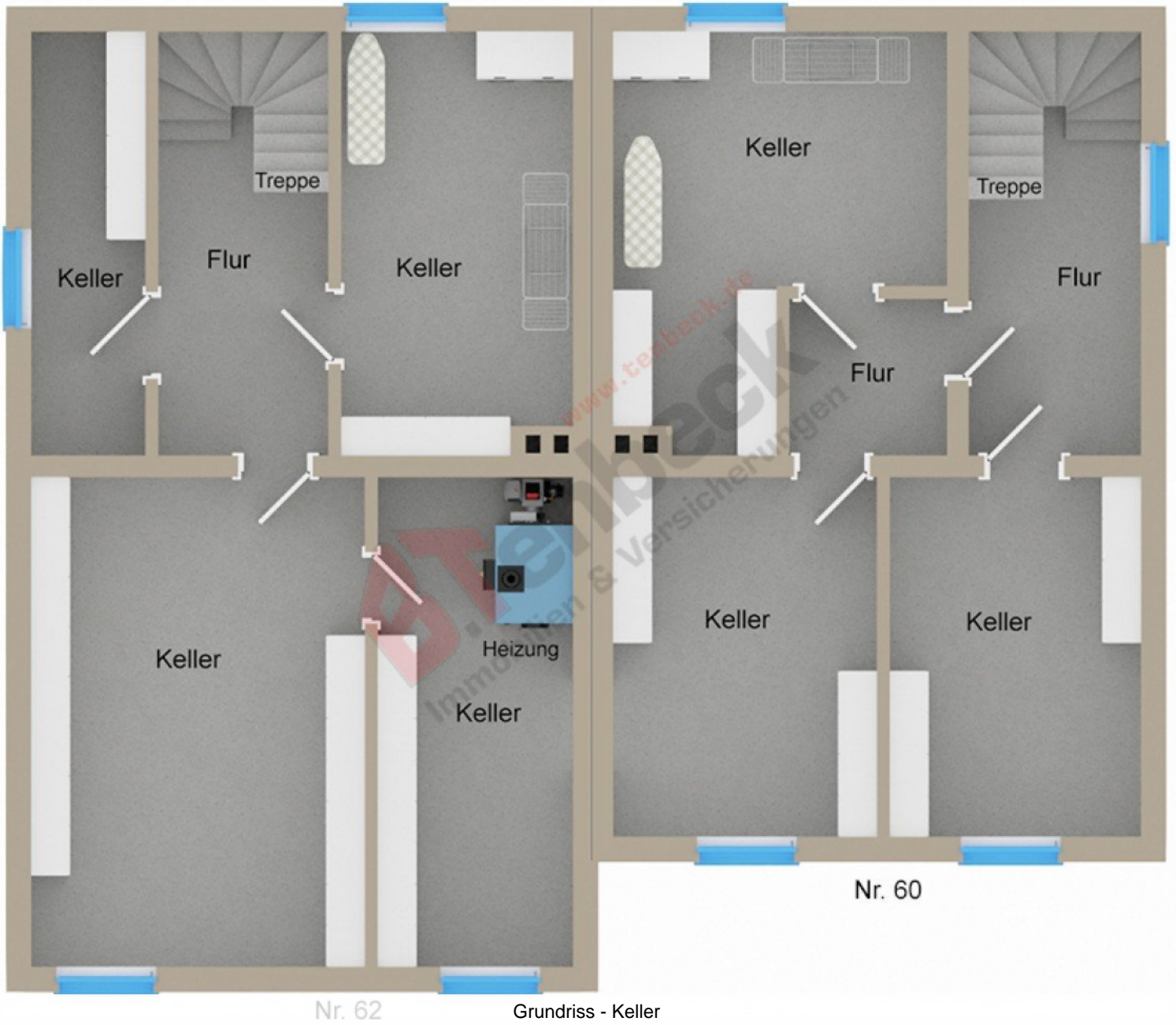
- > Doppelhaushälfte
- > Bocholt
- > 8 Zimmer

- > 218 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 12150426



keine weitere Käufer-Provision
B. Tenbeck
Immobilien & Versicherungen

Exposéplan - nicht maßstäblich



© Immonia GmbH - immoXXL 2026

