

EXPOSÉ

Doppelhaushälfte in ruhiger Sackgassenlage von Bocholt!



keine weitere Käufer-Provision

www.tenbeck.de
BTenbeck
Immobilien & Versicherungen

ECKDATEN

Objektart: Doppelhaushälfte
Adresse: 46395 Bocholt
Baujahr: 1986
Zimmerzahl: 4
Wohnfläche (ca.): 111 m²
Grundstücksfläche (ca.): 272 m²
Garage: ja
Energieausweis: Verbrauchsausweis
Energieverbrauchskennwert: 88,70 kWh / (m²*a)

Kaufpreis
€ 359.900,-

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

> 4 Zimmer

> 111 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 09020426



keine weitere Käufer-Provision
B. Tenbeck
Immobilien & Versicherungen

Objekteckdaten:

Objektart	Doppelhaushälfte
Adresse	46395 Bocholt, Alemannenstr. 22
Baujahr	1986
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	111 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	272 m ²
Kaufpreis	359.900,- €
Garage	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energieverbrauchskennwert	88,70 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	10.10.2027
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	C
Energieausweis Baujahr	1986
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Wohn- / Schlafzimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
WC	1
Wasch- / Trockenraum	ja
Dachboden	ja
Gäste-WC	ja
bezugsfrei ab	nach Absprache verfügbar

Objektbeschreibung:

Diese charmante Doppelhaushälfte überzeugt durch ihre ruhige Lage in einer gepflegten Sackgasse und bietet ideale Voraussetzungen für entspanntes Wohnen. Auf ca. 111 m² Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachter Grundriss mit viel Potenzial für individuelles Wohlfühlen. Das Haus ist voll unterkellert und verfügt über eine eigene Garage, die zusätzlichen Komfort bietet. Hier können Sie ohne großen Aufwand direkt einziehen - ein Sanierungsstau besteht nicht.

* ca. 111 m² Wohnfläche

* 272 m² Grundstück

* Baujahr 1986

* Garage mit Zugang zum Garten

* voll unterkellert

* ca. 15 m² große überdachte Terrasse in Süd-Westausrichtung

* pflegeleichter Garten

* Gäste-WC (aus 2018)

* Wohn-/Esszimmer

* Einbauküche bereits im Kaufpreis enthalten

* 3 Schlafzimmer

* Bad (aus 2018) mit Fußbodenheizung

* Abstellfläche im Spitzboden

* voll unterkellert

* keine weitere Käufer-Provision

SONSTIGES: Gepflegte Immobilie in ruhiger Lage von Bocholt. Dach wurde ca. 2010 neu gedämmt. Im Erdgeschoss wurden alle Heizkörper 2018 ausgetauscht. Kein Sanierungsstau, hier können Sie ohne viel Aufwand einziehen.

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: Wohn-/Esszimmer, Küche (inkl. Einbauküche), Garderobe, Flur, Gäste-WC wurde 2018 neu erstellt, ca. 15 m² große überdachte Terrasse in Süd-Westausrichtung

Dachgeschoss: Elternschlafzimmer, 2 Kinderzimmer, Bad wurde 2018 mit Fußbodenheizung (über Rücklauf) erneuert (Dusche, WC, Waschtisch), Flur

Spitzboden: Abstellfläche

Keller: Hobbyraum, Abstellraum, Waschen/Trocknen

Ausstattung:

FENSTER: Holzrahmen mit Isolierverglasung und elektrischen Rollläden

HEIZUNG: Gas-Brennwerttechnik wurde 2010 erneuert

Verbrauchsausweis, Gas, Energieeffizienzklasse C, Energieverbrauch - 88,7 kWh/(m²a)

PKW: Garage mit Zugang zum Garten

Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Lage von Bocholt.

Entfernung zu den Shopping Arkaden - Innenstadt von Bocholt:

Auto: 3 min / Fahrrad: 5 min / Fußläufig: 10 min

Die Stadt Bocholt liegt im westlichen Münsterland, unweit der

> Doppelhaushälfte

> Bocholt

> 4 Zimmer

> 111 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 09020426



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 mit der 800jährigen Geschichte 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 Kleinkunsthörsäle, 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. Mit den Regionalbussen ist das restliche Münsterland und die Rhein-Ruhr-Region erreichbar. Die Flughäfen Düsseldorf (80 km), Weeze (55 km) und Münster/Osnabrück (100 km) liegen in ca. 60 Minuten Entfernung von Bocholt.

Vom I-Dötzchen über die weiterführenden Schulen bis zum Studium an der Westfälischen Hochschule: Bocholt ist ein Bildungsstandort mit großer Vielfalt. Neben den insgesamt 29 Kindertageseinrichtungen hat Bocholt 14 Grundschulstandorte, 2 Förderschulen, 4 Hauptschulen, 3 Realschulen, 4 Gymnasien, 1 Gesamtschule sowie 4 Berufs- und Weiterbildungskollegen. Ein Studium an der Westfälischen Hochschule am Standort Bocholt ist ebenfalls möglich.

Ebenso wirtschaftlich bildet Bocholt die Metropole der Region mit internationalen Konzernbereichen und innovativen mittelständischen, oft inhabergeführten Unternehmen. Zukunftsorientierte Infrastruktur und zukunftsweisende Gewerbegebiete sind hierfür ebenso Zeichen wie auch das Technologie- und Innovationszentrum mit Anbindung an die Westfälische Hochschule vor Ort und der mit 300 ha größte erschlossene Industriepark Nordrhein-Westfalens.

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:



Ansicht - Lage

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Bocholt
- > 4 Zimmer

- > 111 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 09020426



keine weitere Käufer-Provision
B. Tenbeck
Immobilien & Versicherungen



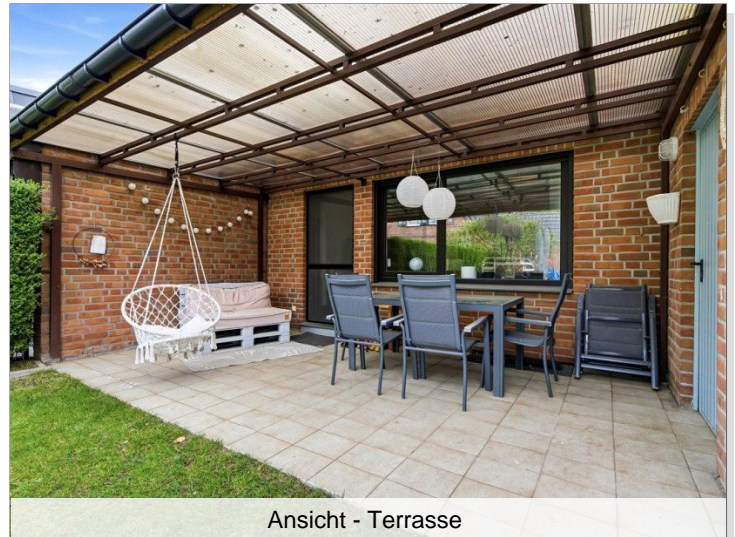
Ansicht - Lage



Ansicht - Garten



Ansicht des Hauses



Ansicht - Terrasse



Ansicht - Garten



Ansicht - Terrasse

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Bocholt
- > 4 Zimmer

- > 111 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 09020426



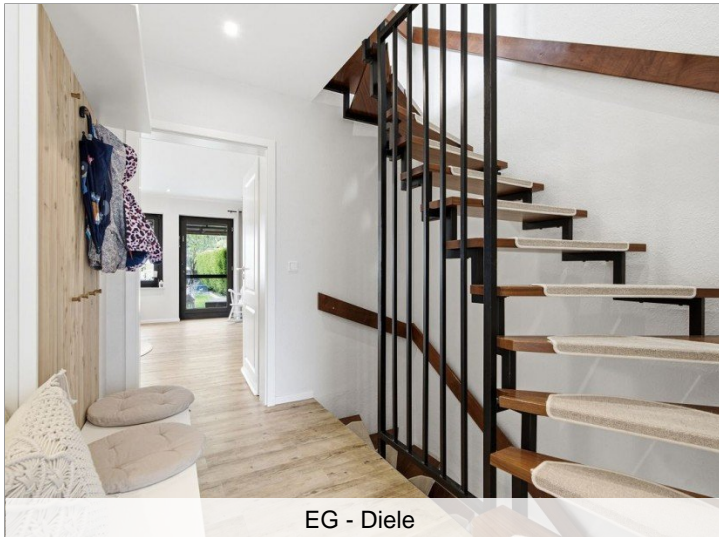
keine weitere Käufer-Provision
www.tenbeck.de
B. Tenbeck
Immobilien & Versicherungen



EG - Gäste-WC



EG - Küche



EG - Diele



EG - Essen-Wohnen



EG - Küche



EG - Essen-Wohnen

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Bocholt
- > 4 Zimmer

- > 111 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 09020426



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



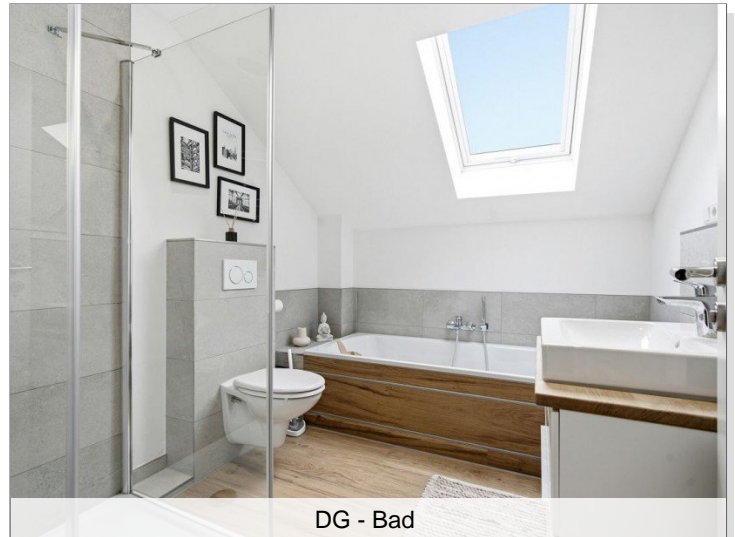
EG - Essen-Wohnen



DG - Flur



EG - Wohnen-Essen



DG - Bad



EG - Wohnen-Essen



DG - Bad

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Bocholt
- > 4 Zimmer

- > 111 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 09020426



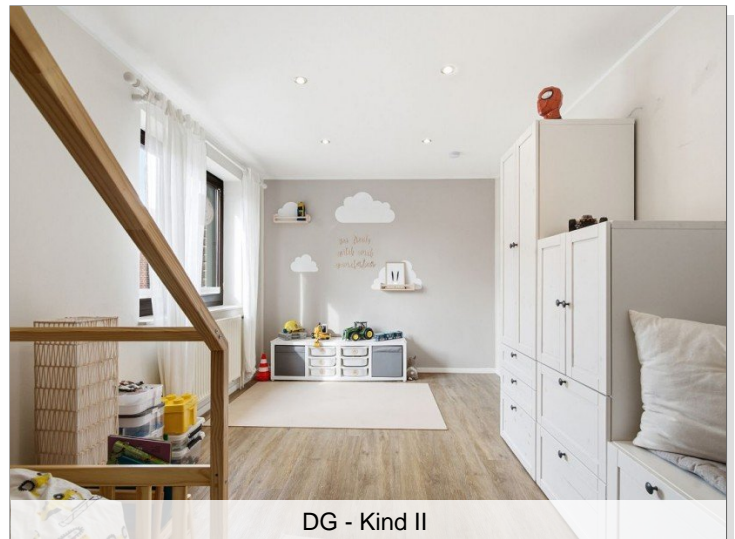
DG - Kind I



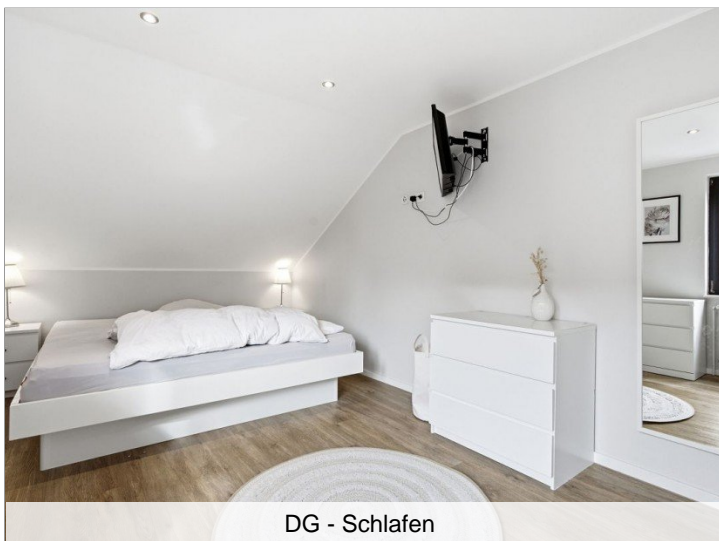
DG - Kind II



DG - Schlafen



DG - Kind II



DG - Schlafen



Keller - Abstellen

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Bocholt
- > 4 Zimmer

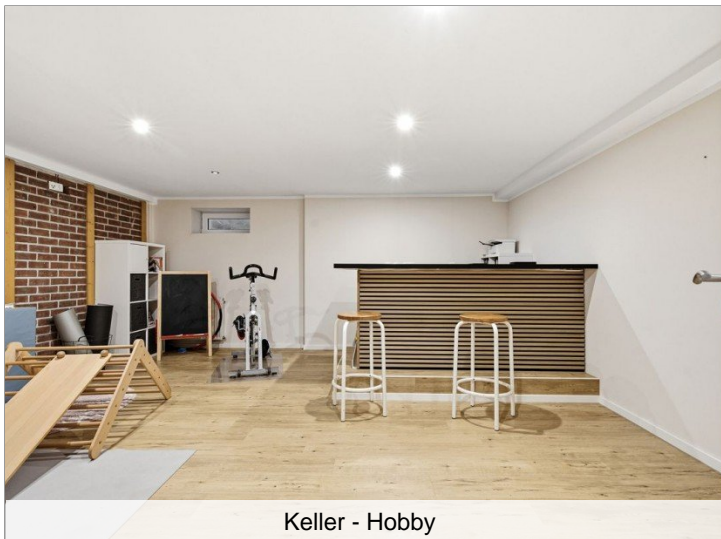
- > 111 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 09020426



keine weitere Käufer-Provision
B. Tenbeck
Immobilien & Versicherungen



Keller - Waschen-Trocknen



Keller - Hobby

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Bocholt
- > 4 Zimmer

- > 111 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 09020426



keine weitere Käufer-Provision
B. Tenbeck
Immobilien & Versicherungen



© Immonia GmbH - immoXXL 2026

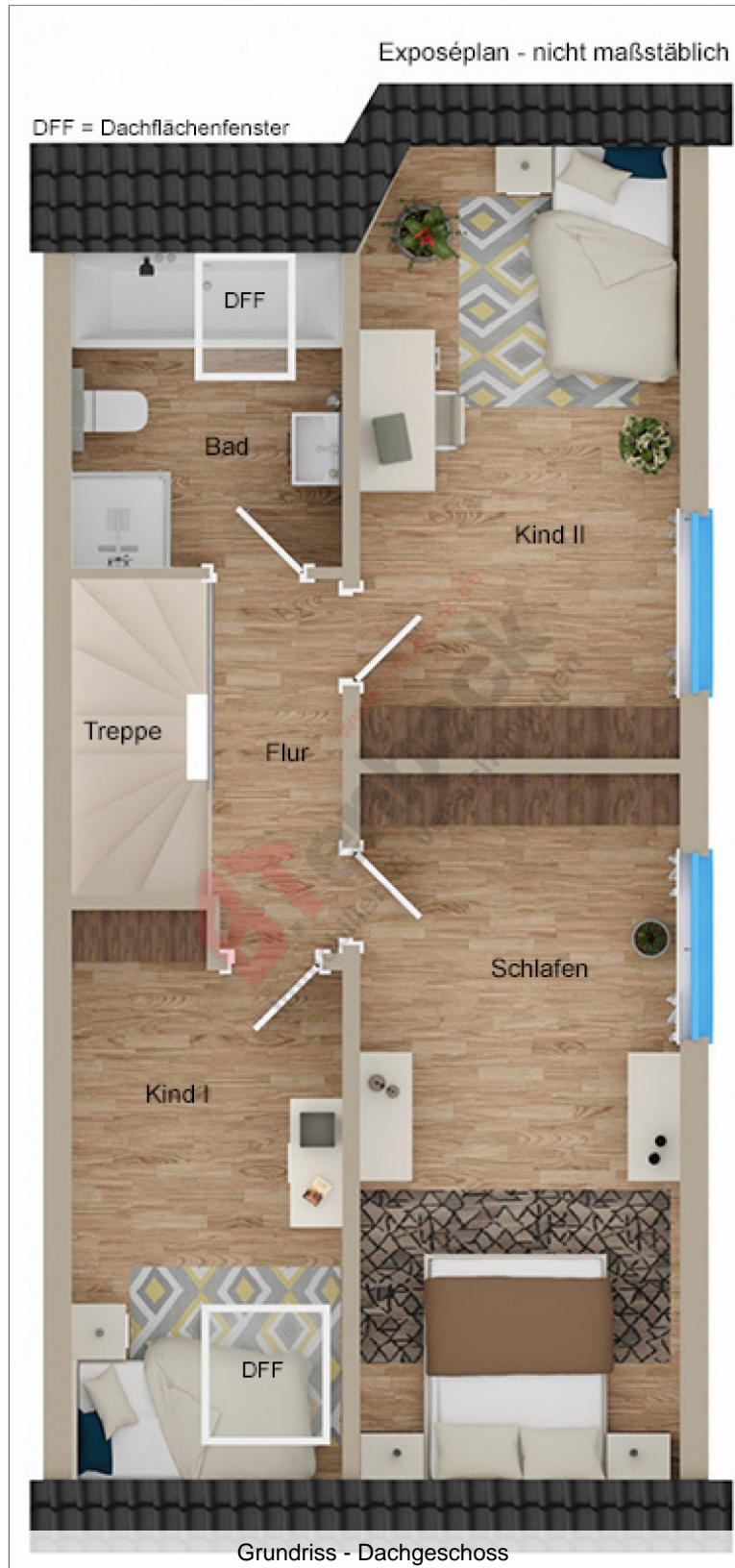
Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Bocholt
- > 4 Zimmer

- > 111 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 09020426



keine weitere Käufer-Provision
B. Tenbeck
Immobilien & Versicherungen



© Immonia GmbH - immoXXL 2026

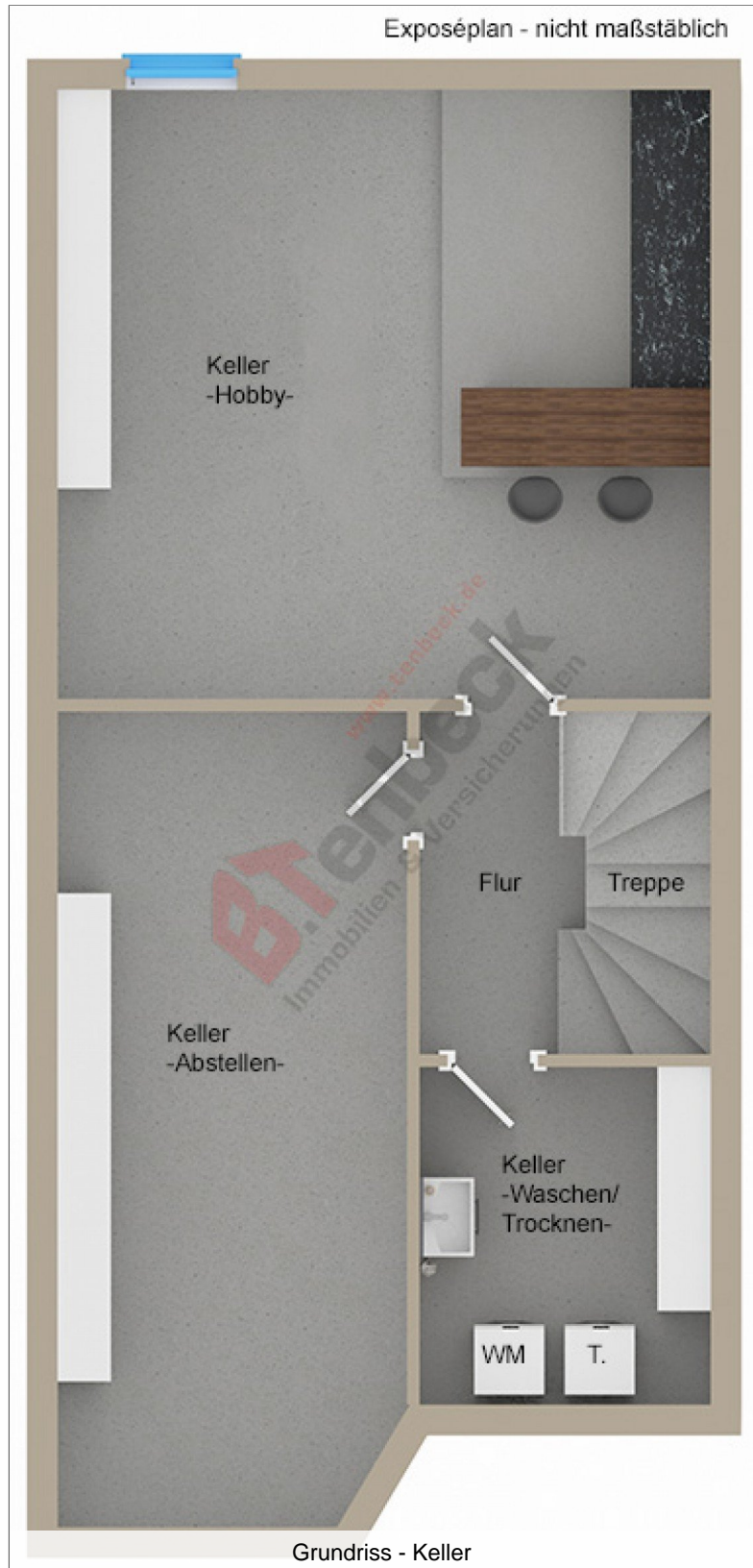
Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Bocholt
- > 4 Zimmer

- > 111 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 09020426



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



© Immonia GmbH - immoXXL 2026

