

EXPOSÉ

Einfamilienhaus mit Keller und Garage im Norden von Bocholt!



KI-optimiert

keine weitere Käufer-Provision

BTtenbeck
Immobilien & Versicherungen
www.tenbeck.de

ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 46397 Bocholt
Baujahr: 1960
Zimmerzahl: 7
Wohnfläche (ca.): 125 m²
Grundstücksfläche (ca.): 757 m²
Garage: ja
Energieausweis: Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger: Gas

Kaufpreis
€ 309.900,-

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

> Einfamilienhaus
> Bocholt
> 7 Zimmer

> 125 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 22280726



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	46397 Bocholt, Barloer Weg 92
Baujahr	1960
Zimmerzahl	7
Wohnfläche (ca.)	125 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	757 m ²
Kaufpreis	309.900,- €
Garage	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiebedarf	448,20 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	05.10.2036
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	H
Energieausweis Baujahr	1960
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Wohn- / Schlafzimmer	7
Schlafzimmer	6
Badezimmer	1
WC	2
Befuerung	Gas
Dachboden	ja
Gäste-WC	ja
bezugsfrei ab	nach Absprache

Objektbeschreibung:

Dieses freistehende Einfamilienhaus in zentraler Lage von Bocholt-Nord bietet Ihnen die ideale Gelegenheit, Ihre persönlichen Wohnvorstellungen Wirklichkeit werden zu lassen. Auf einem großzügigen Grundstück mit 757 m² eröffnet sich viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten - sowohl im Haus als auch im Garten.

Die Immobilie ist vollständig unterkellert und überzeugt mit einer soliden Basis. Allgemeine Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen sind erforderlich, bieten jedoch die Chance, das Haus ganz nach Ihren eigenen Wünschen und Ansprüchen zu modernisieren.

- * ca. 125 m² Wohn-/Nutzfläche
- * 757 m² Grundstück
- * Baujahr 1960
- * Garage
- * voll unterkellert, sep. Kelleraußeneingang
- * Abstellfläche im Spitzboden
- * Gäste-WC
- * Terrasse
- * Bad im Erdgeschoss
- * es besteht Renovierung-/Sanierungsbedarf
- * keine weitere Käufer-Provision

SONSTIGES: Die Immobilie weist altersbedingte Abnutzungserscheinungen auf. Im Rahmen einer zeitgemäßen Nutzung sind allgemeine Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen einzuplanen. Ein ideales Zuhause für Familien mit handwerklichem Geschick und kreativen Ideen.

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, Diele mit Garderobe, Küche, Bad (Badewanne, Dusche, Waschtisch, Verbindungstür zum Gäste-WC), Gäste-WC, Flur, Elternschlafzimmer, Terrasse
Dachgeschoss: Flur, WC mit Waschtisch, Kinderzimmer. Ergänzend stehen weitere ausgebaute Räume zur Verfügung, denen in den vorliegenden Bauunterlagen keine konkrete Nutzung zugeordnet ist. Die Räume bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und wurden vom Eigentümer seit Fertigstellung der Immobilie als Mehrzweckräume genutzt.

Spitzboden: Abstellfläche
Keller: voll unterkellert, sep. Kelleraußeneingang

Ausstattung:

FENSTER: Holzrahmen mit Einfach-Verglasung
HEIZUNG: Gas-Heizung von 1988
Bedarfsausweis, Gas, Energieeffizienzklasse H, Endenergiebedarf - 448,2 kWh/(m²a)
PKW: Garage wurde 1971 erstellt. Dach wurde 2026 neu abgeklebt.

Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich im Norden von Bocholt.

Entfernung zum St. Agnes-Hospital von Bocholt:

> Einfamilienhaus

> Bocholt

> 7 Zimmer

> 125 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 22280726



Auto: 2 min / Fahrrad: 3 min / Fußläufig: 11 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 Kleinkunsthörsamkeiten, Kinodrom, Aasee mit Sandstrand und Bademöglichkeit, Inselbad Bahia mit seiner mediterran-maurischen Saunalandschaft, Textilmuseum, und, und, und ... Das alles macht Bocholt zur l(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!

Anmerkungen:

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Verkäufers. Für Angaben des Verkäufers können wir keine Haftung übernehmen. Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten. Bei mehreren Kaufinteressenten behalten sich die Verkäufer vor, Kaufangebote entgegenzunehmen und frei über die Annahme eines Angebots zu entscheiden.

Für eine besonders ansprechende Präsentation wurden einige unserer Fotos teilweise digital und mithilfe moderner KI-Technologien optimiert. Dabei werden beispielsweise Bildqualität, Licht, Farben oder einzelne Details dezent angepasst. Die gezeigten Arbeiten entsprechen selbstverständlich dem Original.

Objektbilder:



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Bocholt
- > 7 Zimmer

- > 125 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 22280726



keine weitere Käufer-Provision
B. Tenbeck
Immobilien & Versicherungen



Ansicht (KI-optimiert)



Ansicht - Garten



Ansicht des Hauses



Terrasse



Ansicht - Garten

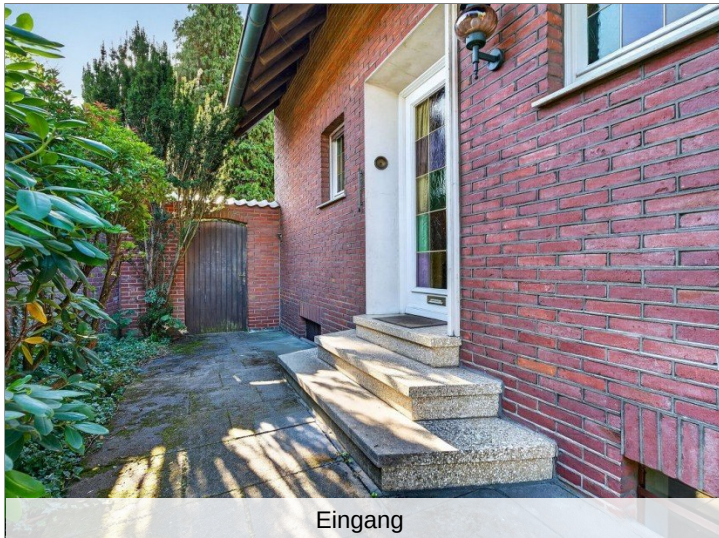


Garten

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Bocholt
- > 7 Zimmer

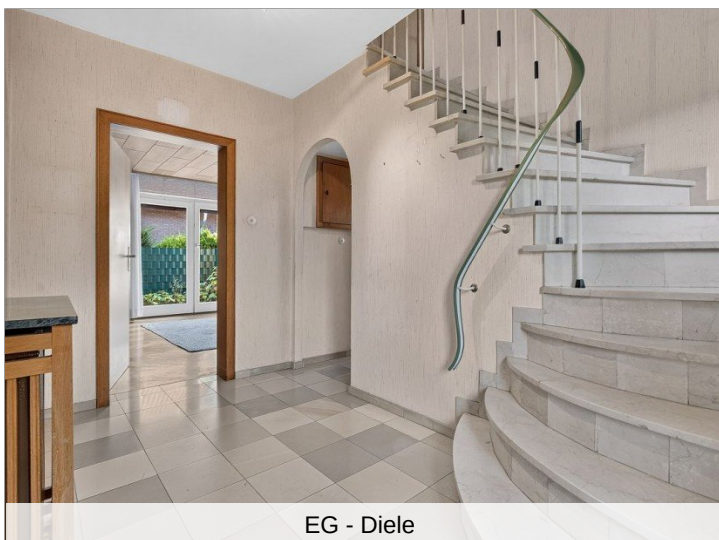
- > 125 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 22280726



Eingang



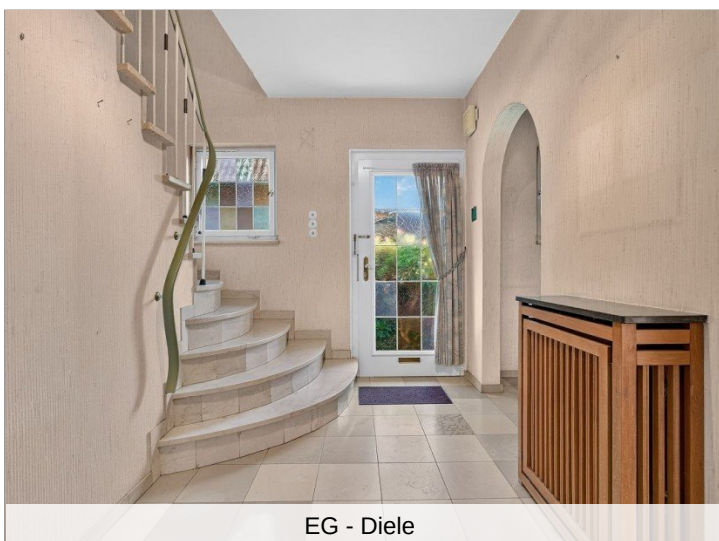
EG - Diele - Garderobe



EG - Diele



EG - Küche



EG - Diele



EG - Küche

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Bocholt
- > 7 Zimmer

- > 125 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 22280726



keine weitere Käufer-Provision
B. Tenbeck
Immobilien & Versicherungen



EG - Wohnen-Essen

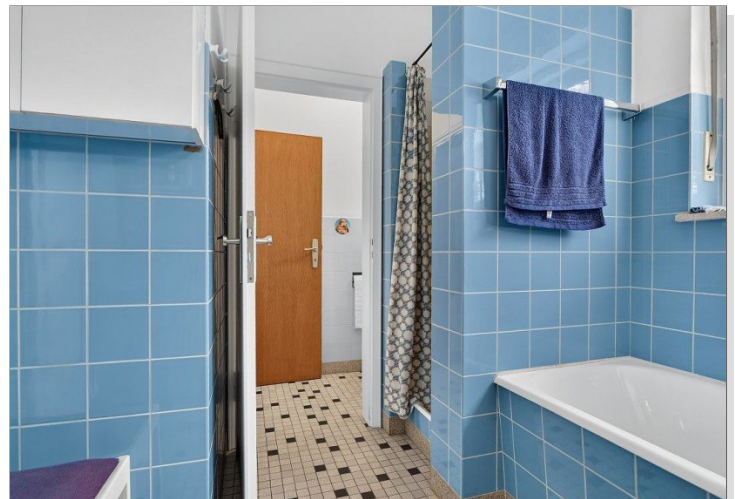


KI-optimiert

EG - Gäste-WC (KI-optimiert)



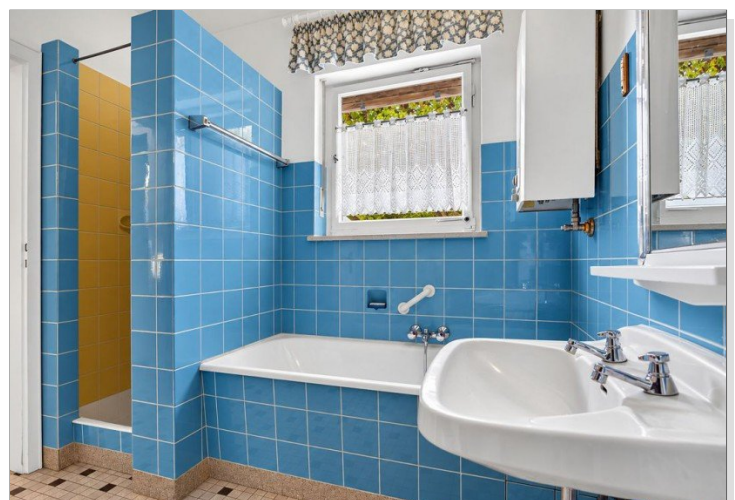
EG - Wohnen-Essen



EG - Bad



EG - Schlafen



KI-optimiert

EG - Bad (KI-optimiert)

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

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Bocholt
- > 7 Zimmer

- > 125 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 22280726



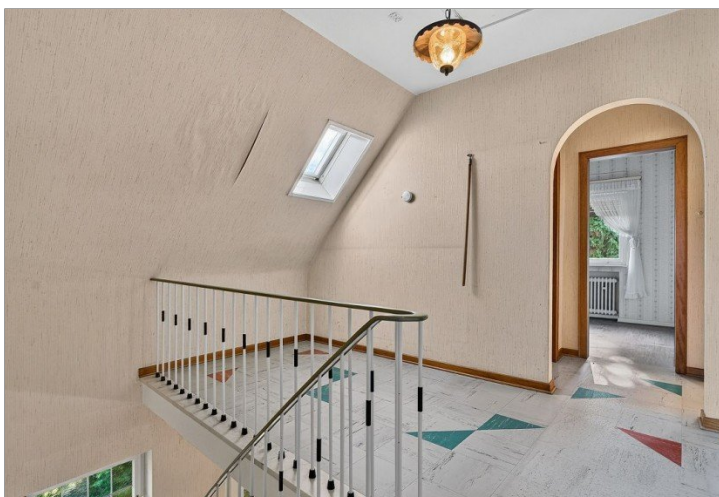
keine weitere Käufer-Provision
www.tenbeck.de
B. Tenbeck
Immobilien & Versicherungen



EG - Flur zur Diele



OG - WC



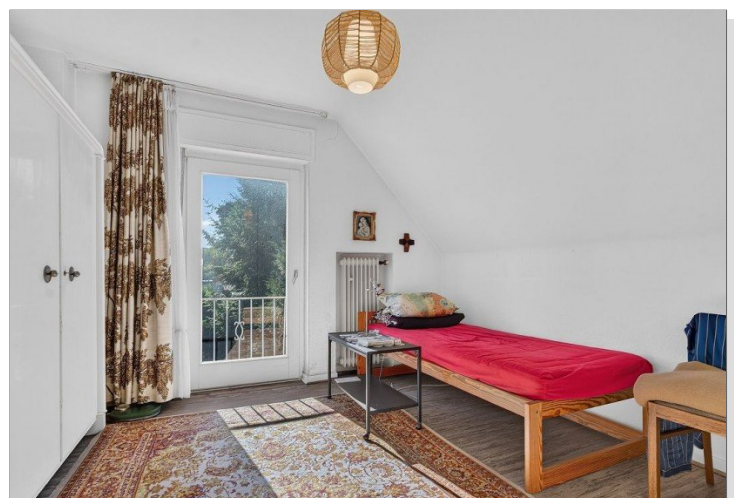
OG - Flur



OG - Zimmer I



OG - Flur



OG - Schlafen

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Bocholt
- > 7 Zimmer

- > 125 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 22280726



keine weitere Käufer-Provision
B. Tenbeck
Immobilien & Versicherungen



OG - Zimmer (z.Zt. Küche)



KI-optimiert

OG - Zimmer II (KI-optimiert)



OG - Zimmer III

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

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Bocholt
- > 7 Zimmer

- > 125 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 22280726



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

Exposéplan - nicht maßstäblich



© Immonia GmbH - immoXXL 2026

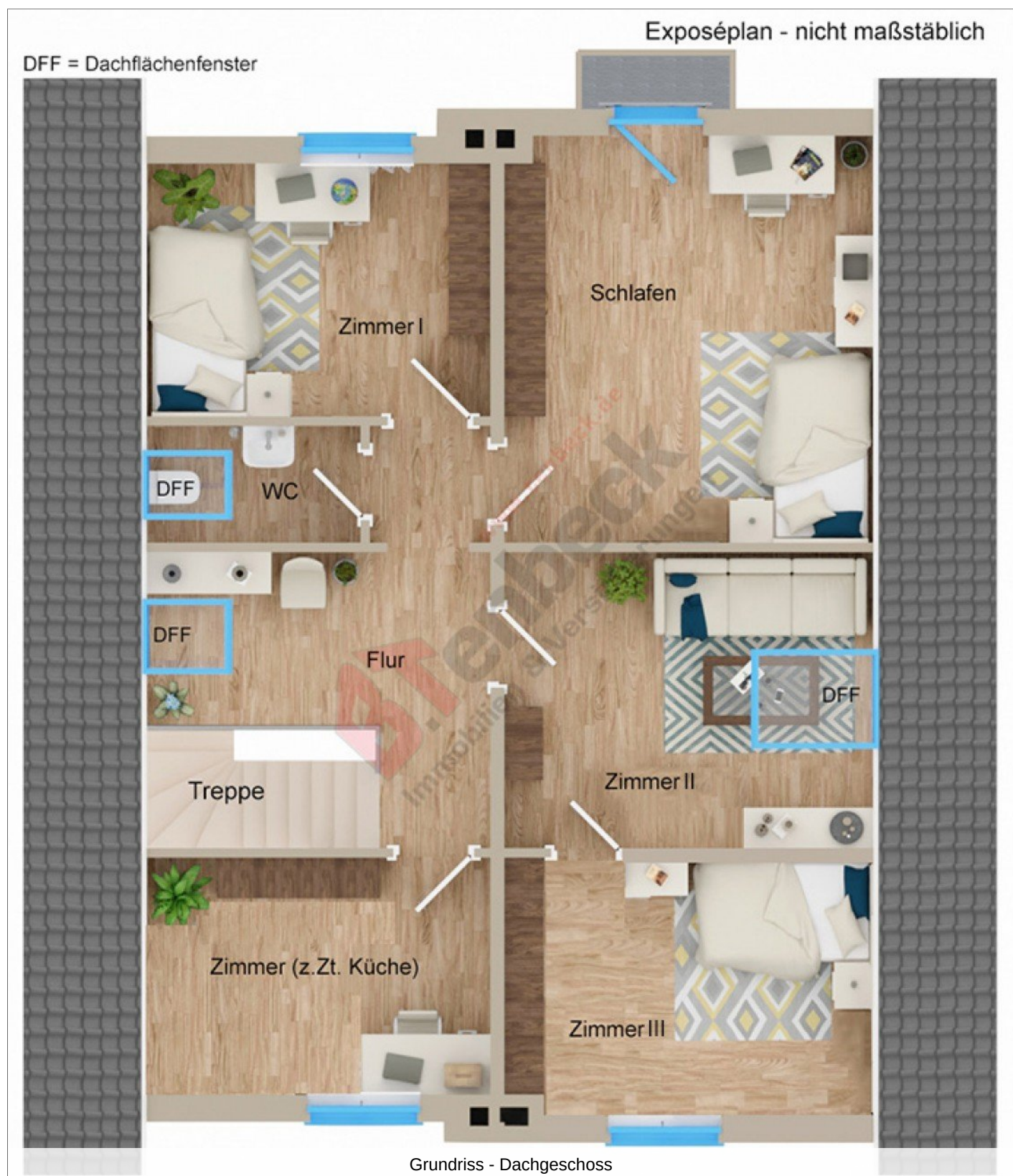
Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Bocholt
- > 7 Zimmer

- > 125 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 22280726



keine weitere Käufer-Provision
B.Tenbeck
Immobilien & Versicherungen

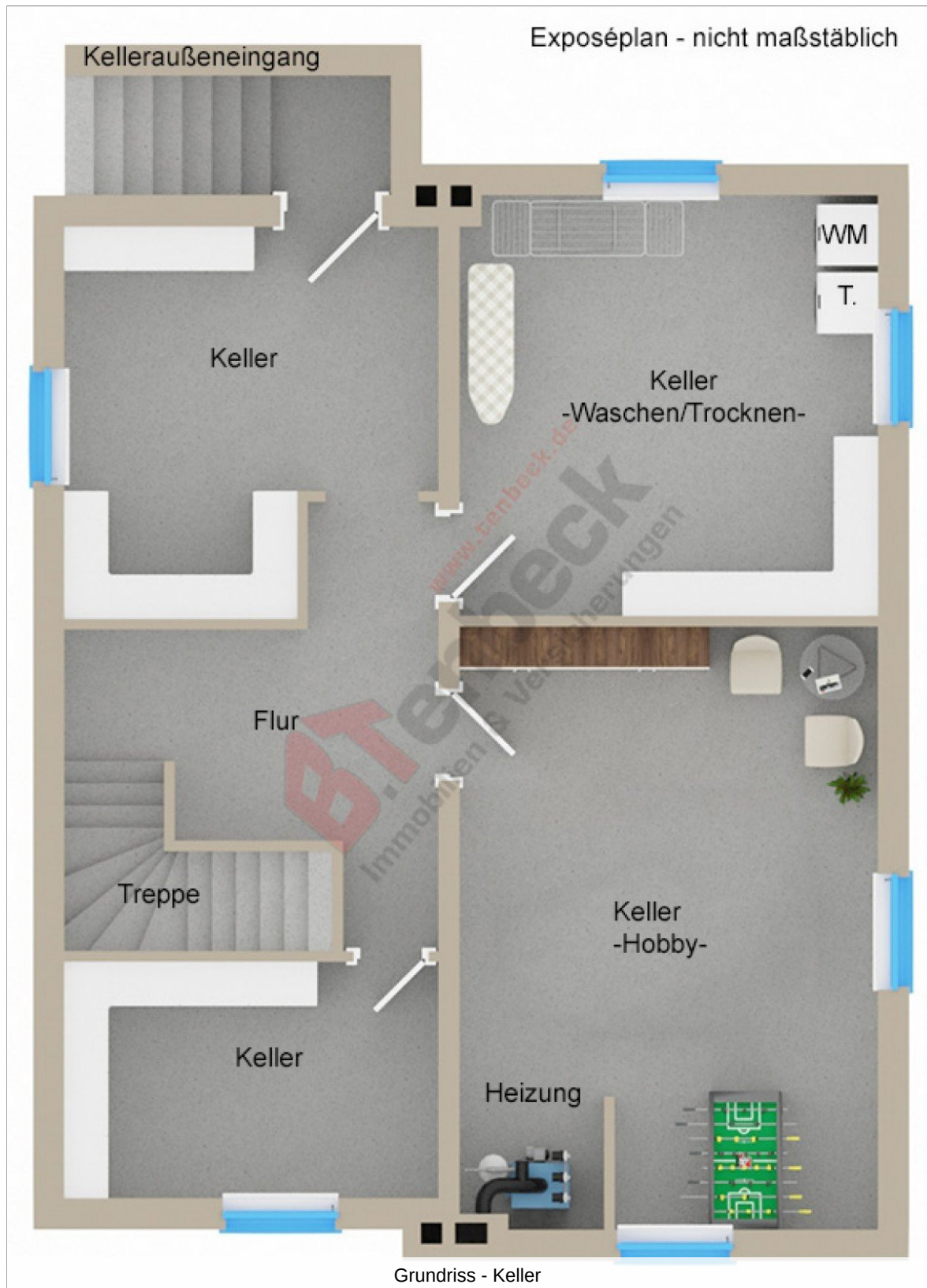


© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Bocholt
- > 7 Zimmer

- > 125 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 22280726



Eckdaten

- > 125 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 22280726

**Firmendaten:**

Telefon: +49 2871 2398740
E-Mail: immobilien@tenbeck.de

Kontakt
Telefon: 02871 - 23 98 70
Telefax: 02871 - 23 98 77 7
E-Mail: info@tenbeck.de

Aufsichtsbehörde
Kreis Borken
Erlaubnis nach §34c der Gewerbeordnung durch den Kreis Borken
vom 8. Juni 1994.
Kreis Borken, Burloer Str. 93, 46325 Borken, Telefon 02861/82-0,
<http://www.kreis-borken.de>

Unser Unternehmen fällt nicht unter das
Barrierefreiheitsstärkungsgesetz.

Ihre Notizen: