

EXPOSÉ

Freistehendes Einfamilienhaus in ruhiger Anliegerstraße von Bocholt-Holtwick!!!



keine weitere Käufer-Provision

www.tenbeck.de
BTenbeck
Immobilien & Versicherungen

ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 46399 Bocholt
Baujahr: 1972
Zimmerzahl: 6
Wohnfläche (ca.): 156 m²
Grundstücksfläche (ca.): 786 m²
Garage: ja
Energieausweis: Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger: Gas

Kaufpreis
€ 429.900,-

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
> 6 Zimmer

> 156 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 10100426



keine weitere Käufer-Provision
B. Tenbeck
Immobilien & Versicherungen

Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	46399 Bocholt
Baujahr	1972
Zimmerzahl	6
Wohnfläche (ca.)	156 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	786 m ²
Kaufpreis	429.900,- €
Garage	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiebedarf	253,50 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	15.01.2036
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	H
Energieausweis Baujahr	1972
Unterkellert	teilweise
Gartennutzung	ja
Wohn- / Schlafzimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
WC	2
Kamin	ja
Befeuerung	Gas
Wasch- / Trockenraum	ja
Dachboden	ja
Gäste-WC	ja
bezugsfrei ab	nach Absprache verfügbar

Objektbeschreibung:

Dieses freistehende Einfamilienhaus bietet viel Platz und Potenzial für individuelle Wohnideen. Der großzügige Wohn- und Essbereich mit Kamin, die sonnige Terrasse mit Blick ins Grüne sowie der Garten mit überdachtem Freisitz schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Vier Schlafzimmer und zwei Bäder bieten ideale Voraussetzungen für Familien. Das Haus weist altersbedingte Abnutzungserscheinungen auf und benötigt allgemeine Renovierungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen - bietet damit jedoch zugleich die ideale Grundlage, um individuelle

Wohnideen zu verwirklichen.

- * 156,40 m² Wohnfläche
- * 786 m² Grundstück
- * Baujahr 1972 - Erweiterung 1994
- * teil unterkellert
- * sep. Kelleraußeneingang
- * Garage mit Zugang zum Garten
- * mehrere PKW-Stellplätze
- * sonniger Garten mit Terrasse
- * überdachter Freisitz
- * Kamin
- * großzügiges Wohn-/Esszimmer
- * Büro/Mehrzweckraum im Erdgeschoss
- * Küche mit Essbereich
- * 2 Bäder
- * 4 Schlafzimmer
- * ruhige Wohnlage
- * Abstellfläche im Spitzboden
- * keine weitere Käufer-Provision

SONSTIGES: Die Immobilie überzeugt durch ihre ruhige Wohnlage sowie durch ein großzügiges u. sonniges Grundstück mit Blick ins Grüne. Mit vier Zimmern im Obergeschoss und einem großen Wohn-/Essbereich bietet die Immobilie viel Platz für individuelles Wohnen. Zwei Bäder sorgen für zusätzlichen Komfort. Die Immobilie weist altersbedingte Abnutzungserscheinungen auf und benötigt allgemeine Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen.

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: großzügiges Wohn-/Esszimmer mit Kamin, Diele, Büro/Mehrzweckraum, Gäste-WC, Abstellraum, in der Erweiterung von 1994 befindet sich die Küche, Diele und ein weiteres WC, sonniger Garten mit Terrasse, überdachter Freisitz
Obergeschoss: Flur, Elternzimmer, Elternbad (Bidet, WC, Waschtisch, Badewanne), 3 Kinderzimmer, Kinderbad (Dusche, WC, Waschtisch), Wäscheschacht zum Keller, Loggia
Spitzboden: Abstellfläche. Der Spitzboden wurde mit einer Betondecke erstellt, technisch ist eine Erweiterung möglich. Hierzu stimmen Sie sich bitte mit ihrem Architekten oder der Baubehörde ab.
Keller: teil unterkellert, Wasch-/Trocken-/Heizungskeller, Abstellräume, Büro, sep. Kelleraußeneingang

- > Einfamilienhaus
- > Bocholt
- > 6 Zimmer

- > 156 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 10100426



Ausstattung:

FENSTER: Holzrahmen, Einfach-/Zweifachverglasung mit Rollläden
HEIZUNG: Gas-Brennwerttechnik wurde 2002 neu installiert
Bedarfsausweis, Gas, Energieeffizienzklasse H,
Endenergie - 253,5 kWh/(m²a)
PKW: Garage mit Zugang zum Garten, mehrere PKW-Stellplätze

Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Wohnlage in Bocholt - Holtwick.

Entfernung zum historischem Rathaus - Innenstadt von Bocholt:
Auto: 11 min / Fahrrad: 11 min / Fußläufig: 36 min

Im Norden der Stadt Bocholt liegt der Stadtteil Holtwick. Ursprünglich eine kleine, eigenständige Gemeinde wurde Holtwick zur großen Kreisgebietsreform 1975 an Bocholt angegliedert. Holtwick ist bis heute durch einen ländlichen Charakter geprägt und in der Bebauung sind hauptsächlich Einfamilien- und Doppelhäuser zu finden. Mit Grundschule, Kindergarten, Einkaufsmöglichkeiten, und Gewerbeflächen ist alles da, was man zum Leben in Holtwick braucht. Das Stadtzentrum von Bocholt liegt nur ca. 2 km entfernt und ist mit dem Fahrrad oder Auto schnell erreichbar.

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 viermal pro Woche stattfindende Wochenmarkt und der Abendmarkt vor der wunderschönen Kulisse des Historischen Rathauses sowie der Krammarkt sind Anziehungspunkte in der Innenstadt.

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)ebenswerten Stadt.

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

- > Einfamilienhaus
- > Bocholt
- > 6 Zimmer

- > 156 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 10100426



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



Ansicht - Lage



Terrasse - Garten



Ansicht - Lage



Terrasse - Garten



Terrasse - Garten



Ansicht - Eingang

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Bocholt
- > 6 Zimmer

- > 156 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 10100426



keine weitere Käufer-Provision
B. Tenbeck
Immobilien & Versicherungen



Ansicht - Eingang



Garten



Seiteneingang - Erweiterung



Garten



Garten - Terrasse



überdachte Terrasse

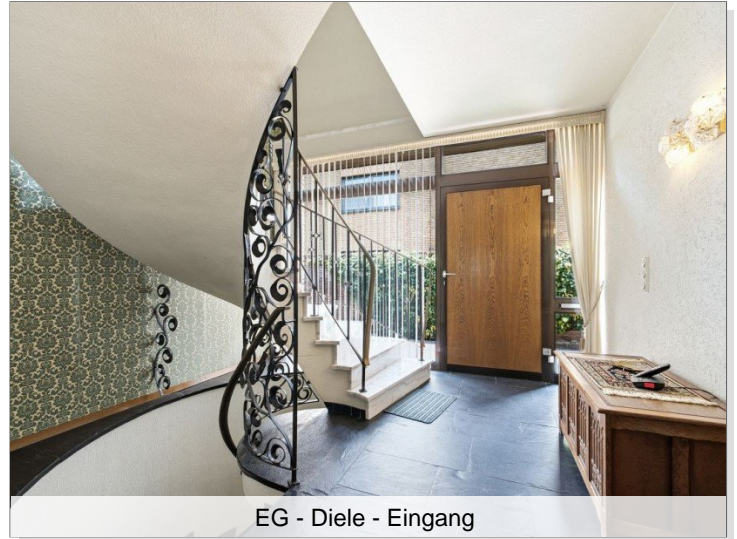
Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Bocholt
- > 6 Zimmer

- > 156 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 10100426



OG - Balkon



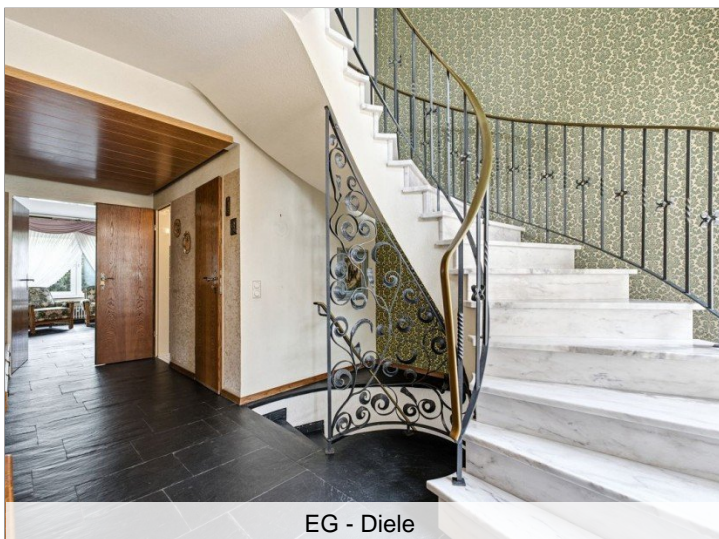
EG - Diele - Eingang



OG - Balkon



EG - Mehrzweckraum - Büro



EG - Diele



EG - Gäste-WC

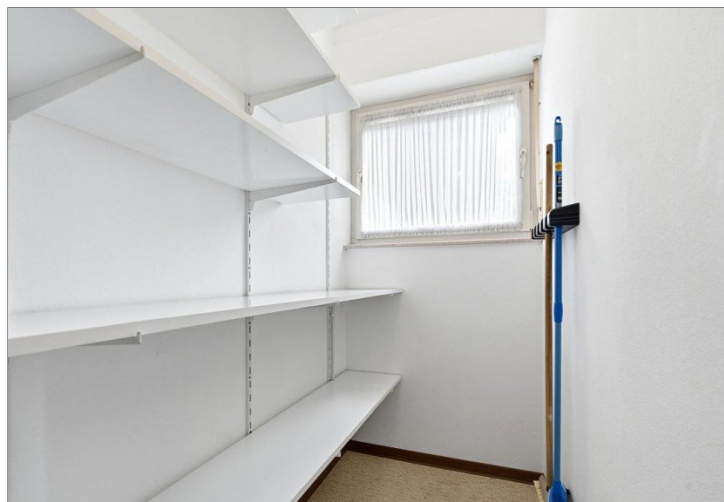
Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Bocholt
- > 6 Zimmer

- > 156 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 10100426



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



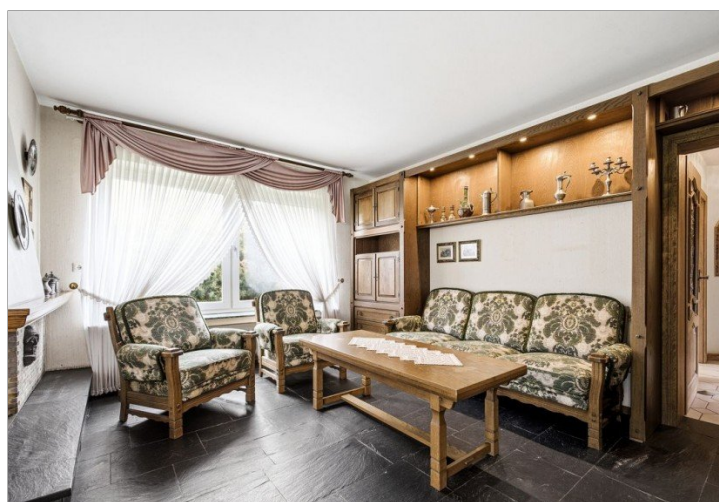
EG - Abstellraum



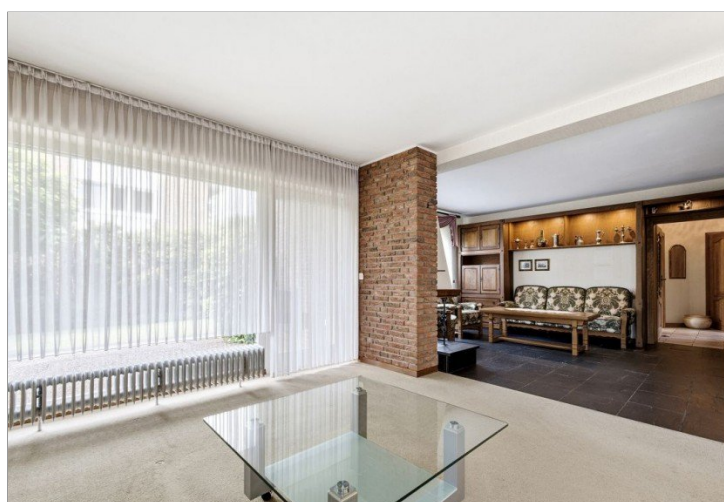
EG - Wohnen mit Kamin



EG - Essen - Wohnen



EG - Wohnen mit Kamin



EG - Essen - Wohnen



EG - Wohnen mit Kamin

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Bocholt
- > 6 Zimmer

- > 156 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 10100426



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



EG - Wohnen mit Kamin



EG - Küche (Erweiterung 1994)



EG - Diele (Erweiterung 1994)



EG - Küche (Erweiterung 1994)



EG - Gäste-WC (Erweiterung 1994)



EG - Küche (Erweiterung 1994)

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Bocholt
- > 6 Zimmer

- > 156 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 10100426



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



OG - Flur



OG - Kind I



OG - Eltern



OG - Bad (Kinder)



OG - Bad (Eltern)



OG - Kind II

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Bocholt
- > 6 Zimmer

- > 156 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 10100426



keine weitere Käufer-Provision
B. Tenbeck
Immobilien & Versicherungen



OG - Kind III



Keller - Heizung



Keller



Keller

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Bocholt
- > 6 Zimmer

- > 156 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 10100426



keine weitere Käufer-Provision
B. Tenbeck
Immobilien & Versicherungen



© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Bocholt
- > 6 Zimmer

- > 156 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 10100426



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

Exposéplan - nicht maßstäblich



Grundriss - Obergeschoss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

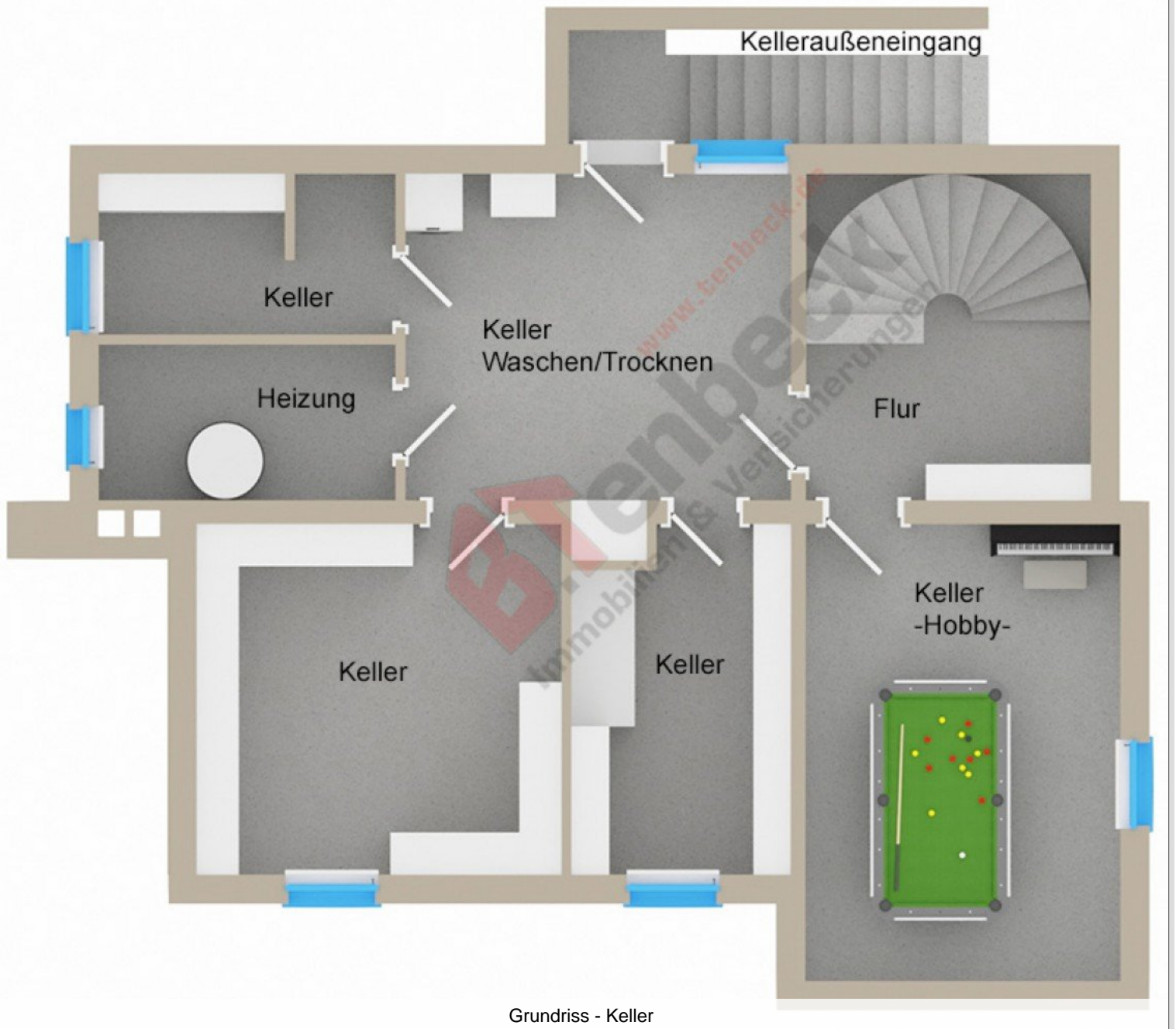
- > Einfamilienhaus
- > Bocholt
- > 6 Zimmer

- > 156 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 10100426



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

Exposéplan - nicht maßstäblich



Grundriss - Keller

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

