

EXPOSÉ

Freistehendes Einfamilienhaus in ruhiger Lage von
Bocholt, Nähe Aasee!

**Kaufzusage
innerhalb von
5 Tagen!**

keine weitere Käufer-Provision

www.tenbeck.de
BTenbeck
Immobilien & Versicherungen

ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 46397 Bocholt
Baujahr: 1989
Zimmerzahl: 5
Wohnfläche (ca.): 165 m²
Grundstücksfläche (ca.): 892 m²
Garage: ja
Energieausweis: Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger: Gas

VERKAUFT
€ 449.900,-

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
- > 5 Zimmer

- > 165 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 05250226



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	46397 Bocholt, Arndtstr. 11
Baujahr	1989
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	165 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	892 m ²
Kaufpreis	449.900,- €
Garage	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	155,60 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	21.09.2030
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	E
Energieausweis Baujahr	1989
Unterkellert	teilweise
Gartennutzung	ja
Wohn- / Schlafzimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Befuerung	Gas
bezugsfrei ab	nach Absprache verfügbar

Objektbeschreibung:

Viel Platz, eine angenehme Wohnlage und ein gepflegter Gesamtzustand - dieses freistehende Einfamilienhaus in Bocholt bietet beste Voraussetzungen für Ihr neues Zuhause. Besonders attraktiv ist die Möglichkeit eines zeitnahen Einzugs ohne größeren Renovierungsaufwand. Der sonnige Garten lädt zum Entspannen und Verweilen ein und bietet Raum für vielfältige Gestaltungsideen. Ein praktischer Teilkeller sorgt zudem für zusätzlichen Stauraum und weitere Nutzungsmöglichkeiten.

- * ca. 165 m² Wohnfläche
- * 892 m² Grundstück
- * Baujahr 1989
- * teil unterkellert
- * Garage mit Zugang zum Garten

- * PKW-Stellplätze
- * sonniger Garten mit Terrasse
- * großzügiges Wohn-/Esszimmer
- * 2 Bäder
- * 4 Zimmer im Obergeschoss
- * Abstellfläche im Spitzboden
- * keine weitere Käufer-Provision

SONSTIGES: Die Immobilie überzeugt durch ihre ruhige Wohnlage sowie durch ein großzügiges und sonniges Grundstück. Mit vier Zimmern im Obergeschoss und einem großen Wohn-/Essbereich bietet die Immobilie viel Platz für individuelles Wohnen. Zwei Bäder sowie klimatisierte Wohnräume sorgen für zusätzlichen Komfort. Die 2014 erneuerte Gas-Brennwertheizung und der Gesamtzustand ermöglichen einen zeitnahen Einzug.

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, Diele, Küche, Gäste-Bad (Dusche, WC, Waschtisch), sonniger Garten mit Terrasse
Obergeschoss: Flur, Bad (Badewanne, Dusche, WC, zwei Waschtische), 4 Zimmer
Spitzboden: Abstellfläche
Keller: teil unterkellert, Wasch-/Trocken-/Heizungskeller, Abstellräume, teilweise mit Einbauschränken

Ausstattung:

Fenster: Holzrahmen mit Zweifachverglasung und Sprossenteilung, Rollläden
Heizung: Gas-Brennwerttechnik wurde 2014 neu installiert
Verbrauchsausweis, Gas, Energieeffizienzklasse E, Energieverbrauch - 155,6 kWh/(m²a)
PKW: Garage mit Zugang zum Garten, elektronisches Sektionaltor, PKW-Stellplätze

Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich in der Nähe des Aasee von Bocholt.

Entfernung zur Aasee Promenade, Bocholt:
Auto: 2 min / Fahrrad: 1 min / Fußläufig: 8 min.

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.

> Einfamilienhaus

> Bocholt

> 5 Zimmer

> 165 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 05250226



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 Kleinkunsthörsammlungen, 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:



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Bocholt
- > 5 Zimmer

- > 165 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 05250226



B. Tenbeck
Immobilien & Versicherungen



Ansicht des Hauses



Ansicht - Terrasse



Garten



Terrasse - Garten



Garten



Garten

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Bocholt
- > 5 Zimmer

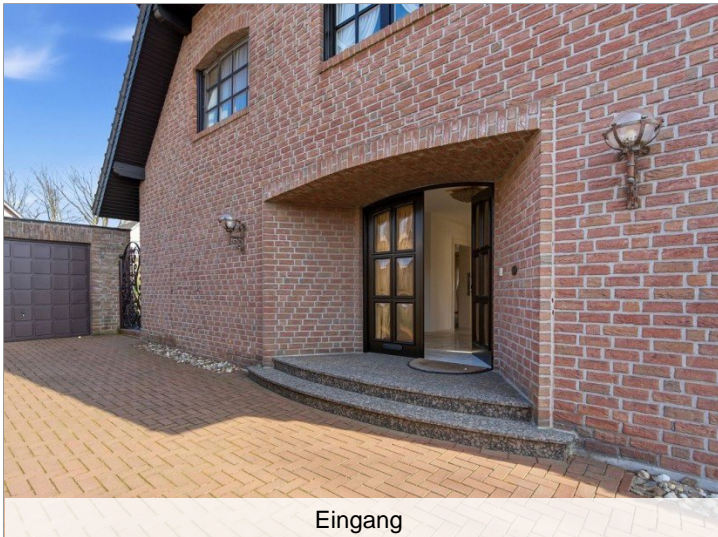
- > 165 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 05250226



Garage



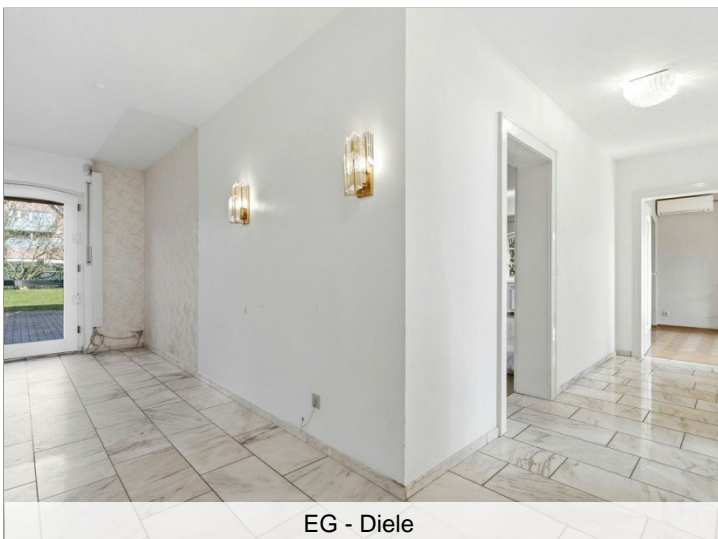
EG - Gäste-Bad



Eingang



EG - Küche



EG - Diele

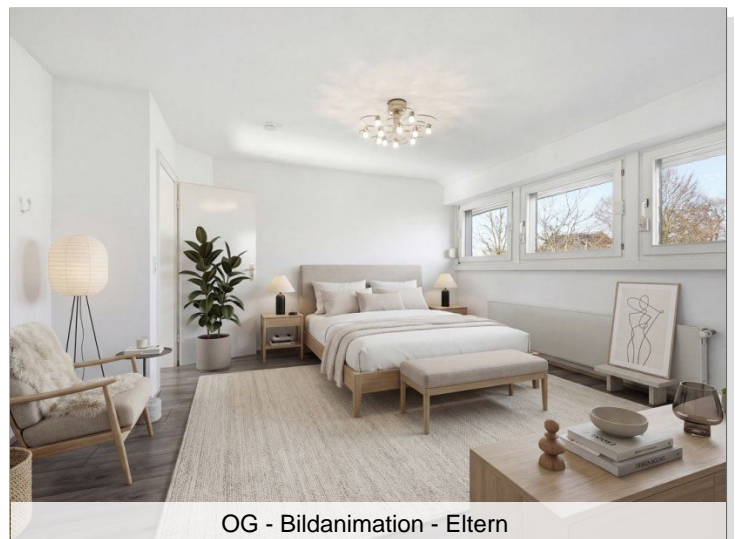
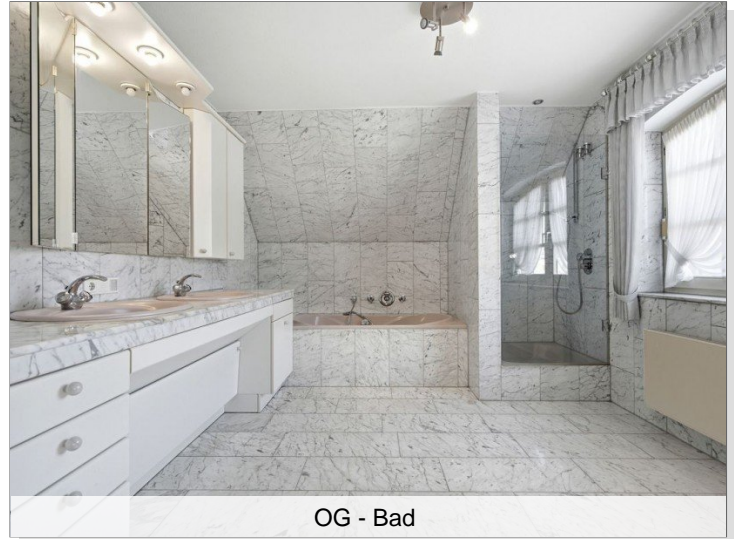


EG - Essen

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Bocholt
- > 5 Zimmer

- > 165 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 05250226



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Bocholt
- > 5 Zimmer

- > 165 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 05250226



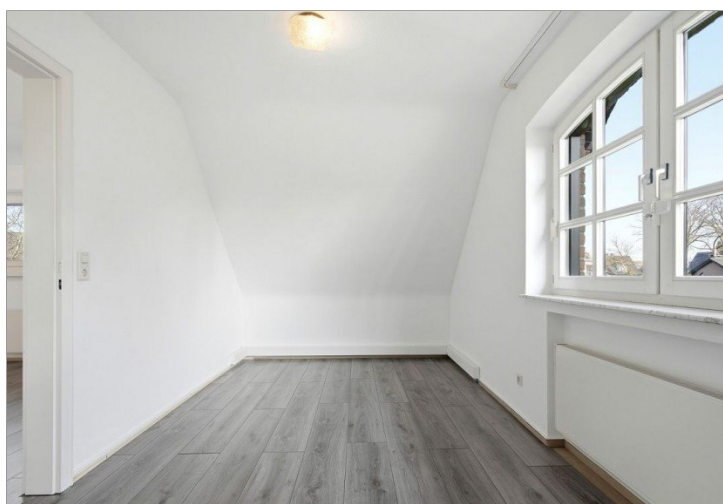
keine weitere Käufer-Provision
www.tenbeck.de
tenbeck
Immobilien & Versicherungen



OG - Ankleide



OG - Kinderzimmer



OG - Ankleide



OG - Bildanimation - Kinder



OG - Bildanimation - Ankleide

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Bocholt
- > 5 Zimmer

- > 165 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 05250226



Exposéplan - nicht maßstäblich



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Bocholt
- > 5 Zimmer

- > 165 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 05250226



Exposéplan - nicht maßstäblich



Grundriss - Obergeschoss

Eckdaten

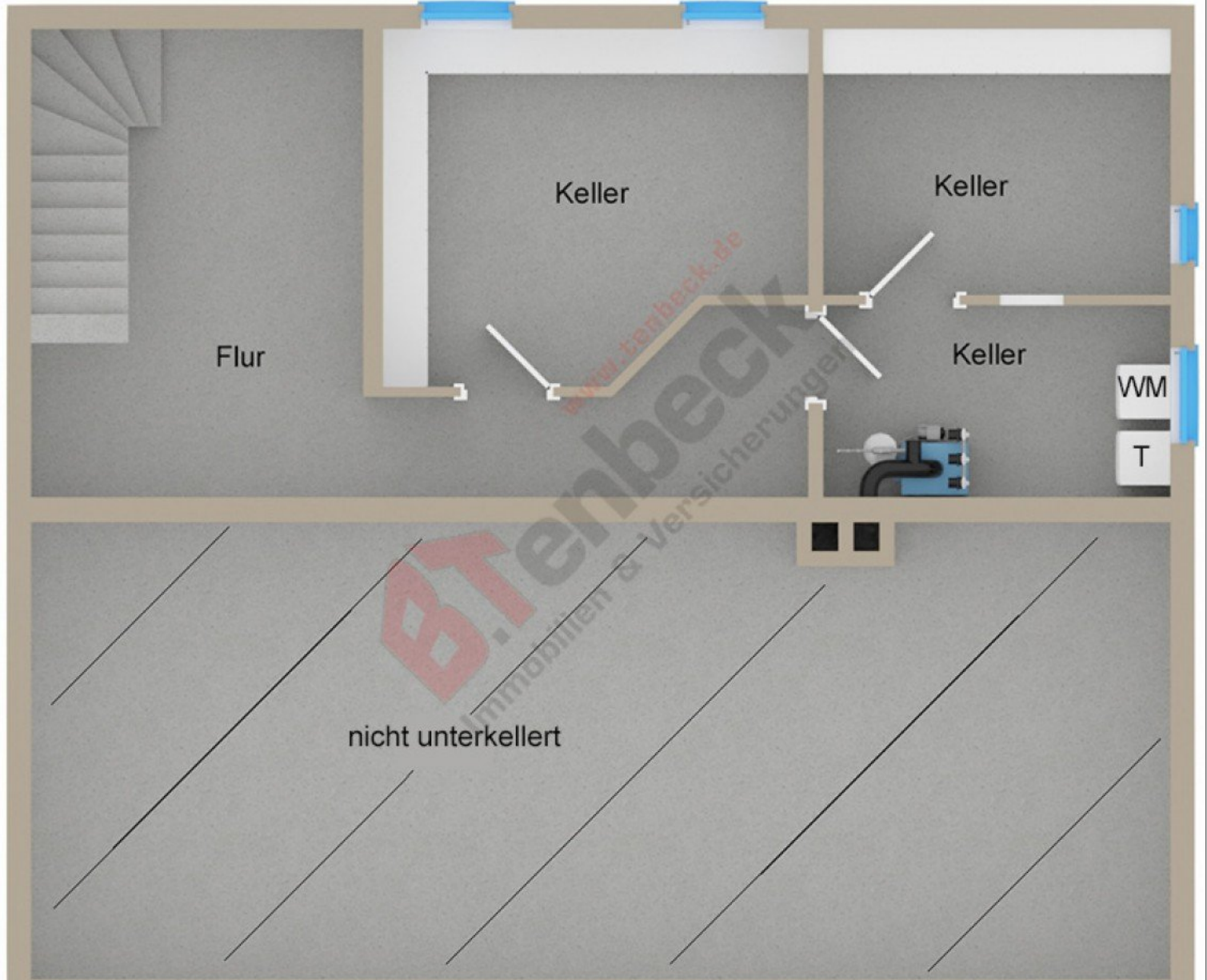
- > Einfamilienhaus
- > Bocholt
- > 5 Zimmer

- > 165 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 05250226



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

Exposéplan - nicht maßstäblich



Grundriss - Keller

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

