www.tenbeck.de

B.Tenbeck Immobilien & Versicherungen

EXPOSÉ

Gepflegte Doppelhaushälfte mit Keller und Garage in Bocholt!

ECKDATEN

Objektart: Doppelhaushälfte

Adresse: 46395 Bocholt

Baujahr: 1921

Zimmerzahl: 4

Wohnfläche (ca.): 120 m²

Grundstücksfläche (ca.): 256 m²

Garage: ja

Energieausweis: Bedarfsausweis

Wesentlicher Energieträger: Gas

Kaufpreis € 249.900,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

> Doppelhaushälfte
> Bocholt
> 4 Zimmer
> 120 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 16040526-1

Objekteckdaten:

Objektart	Doppelhaushälfte
Adresse	46395 Bocholt, Steinstr. 33
Baujahr	1921
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	120 m²
Grundstücksfläche (ca.)	256 m²
Kaufpreis	249.900,- €
Garage	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiebedarf	252,70 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	21.05.2026
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	H
Energieausweis Baujahr	1921
Unterkellert	teilweise
Gartennutzung	ja
Wohn- / Schlafzimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
WC	2
Befeuerung	Gas
Fahrradraum	ja
Gäste-WC	ja
bezugsfrei ab	nach Absprache verfügbar

Objektbeschreibung:

Diese gepflegte Doppelhaushälfte bietet ideale Voraussetzungen für Paare oder kleine Familien, die ein behagliches Zuhause in ruhiger Umgebung suchen. Ein gepflegter Garten lädt zum Entspannen und Verweilen ein, während die großzügige, ca. 25 m² große Terrasse - teilweise überdacht - zusätzlichen Wohnkomfort im Freien schafft.

* 120 m² Wohn-/Nutzfläche
* 256 m² Grundstück
* Baujahr 1921
* teil unterkellert
* Garage mit Abstellbereich für Fahrräder und Gartengeräte
* 25 m² große, teilweise überdachte Terrasse
* gepflegter Garten
* Einbauküche bereits im Kaufpreis enthalten
* Bad aus 2019
* 2 Schlafzimmer
* Mehrzweckraum im Dachgeschoss
* ideal für die kleine Familie oder Paare
* keine weitere Käufer-Provision

SONSTIGES: Gepflegte Doppelhaushälfte mit angenehmer Wohnatmosphäre und bereits modernisiertem Badezimmer aus dem Jahr 2019. Die großzügige, teilweise überdachte Terrasse mit ca. 25 m² lädt zum Entspannen und Verweilen im gepflegten Garten ein. Die Garage mit separatem Abstellbereich für Fahrräder und Gartengeräte bietet zusätzlichen Komfort im Alltag. Die Immobilie eignet sich ideal für Paare oder die kleine Familie.

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, Küche (inkl. Einbauküche), Gäste-WC, Bad aus 2019 (ebenerdige Dusche, WC, Waschtisch, Handtuchheizkörper), Flur, 25 m² große teilweise überdachte Terrasse
Dachgeschoss: Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Flur, Mehrzweckraum, WC
Keller: teil unterkellert

Ausstattung:

FENSTER: Kunststoffrahmen mit Doppelverglasung und Rollläden
HEIZUNG: Gas-Niedertemperatur
Bedarfsausweis, Gas, Energieeffizienzklasse H, Endenergie - 252,7 kWh/(m²a)
PKW: Garage wurde 1976 mit sep. Abstellbereich für Fahrräder u. Gartengeräte neu erstellt

Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Lage von Bocholt - Mussum.

Entfernung zu den Shopping Arkaden - Innenstadt von Bocholt:
Auto: 4 min / Fahrrad: 7 min / Fußläufig: 30 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.

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

> Doppelhaushälfte
> Bocholt
> 4 Zimmer
> 120 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 16040526-1

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 donnerstags vor der wunderschönen Kulisse des Historischen Rathauses sowie der Krammarkt sind Anziehungspunkte in der Innenstadt.
Die traditionelle Herbstkirmes, verkaufsoffene Sonntage, Konzertveranstaltungen, Theater- und Kleinkunstbühnenbesuche, 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.
Der Stadtteil Mussum liegt an der Grenze zur Stadt Hamminkeln, mit den Ortsteilen Dingden und Wertherbruch. Im Osten teilt die Dingdener Straße den Bocholter Süden in die Ortsteile Mussum und Biemenhorst. Die Alfred-Flender-Straße und die Schaffeldstraße trennen Mussum vom innerstädtischen Bereich.
Die Bebauung besteht hauptsächlich aus Einfamilien- und Doppelhäusern. Mehrfamilienhäuser sind nur sehr selten aufzufinden. Die über 4000 Einwohner leben vorwiegend in zwei Siedlungen, die meisten an der Dingdener Straße. Rund um die Kirche Maria Trösterin hat sich eine dritte, kleinere Siedlung gebildet. Hier ist auch das Pfarrheim, ein Heimathaus und der Schützenplatz zu finden. Die Nahversorgung übernimmt seit ein paar Jahren das neu geschaffene Zentrum Bocholt-Süd im benachbarten Biemenhorst. Hier befindet sich ein Supermarkt, ein Discounter, zwei Banken und weitere Einzelhändler. In Mussum selber sind vereinzelt ein paar Fachgeschäfte aufzufinden.
Über die B67 ist der I-Park direkt an die A3 sowie an die A31 und A43 angebunden. Die Flughäfen Düsseldorf (80 km) und Münster-Osnabrück (90 km) sind über den Verkehrsanschluss leicht erreichbar.

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 des Hauses

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Bocholt
> 4 Zimmer
> 120 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 16040526-1

Ansicht des Hauses

Ansicht - Lage

Luftbild

Luftbild

Luftbild

Garten

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

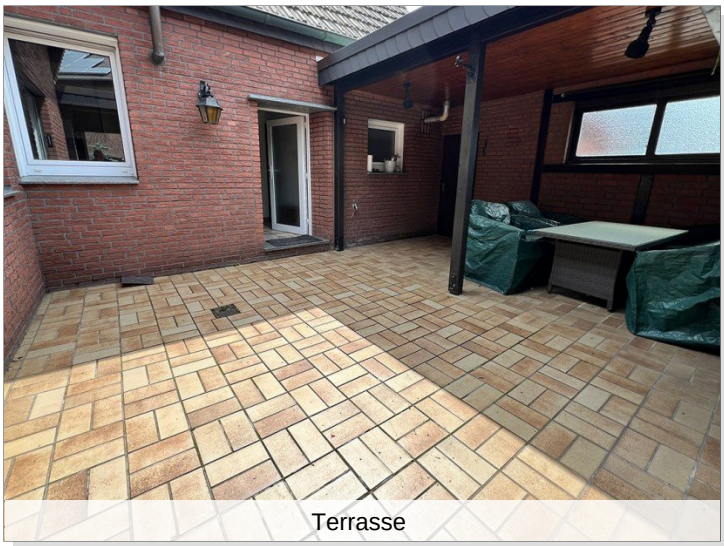
B. Tenbeck Immobilien & Versicherungen
Crispinusplatz 2 ° 46399 Bocholt
Tel.: 0 28 71 / 23 98 70 ° Fax: 0 28 71 / 23 98 777
immobilien@tenbeck.de ° www.tenbeck.de

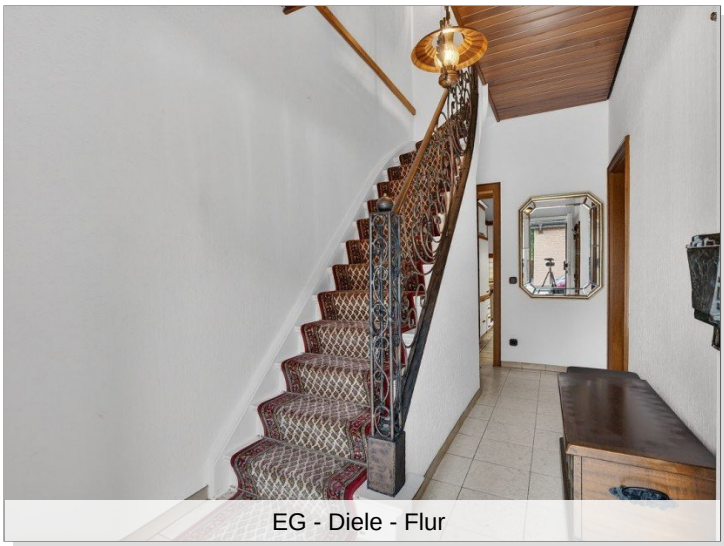
Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Bocholt
> 4 Zimmer
> 120 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 16040526-1

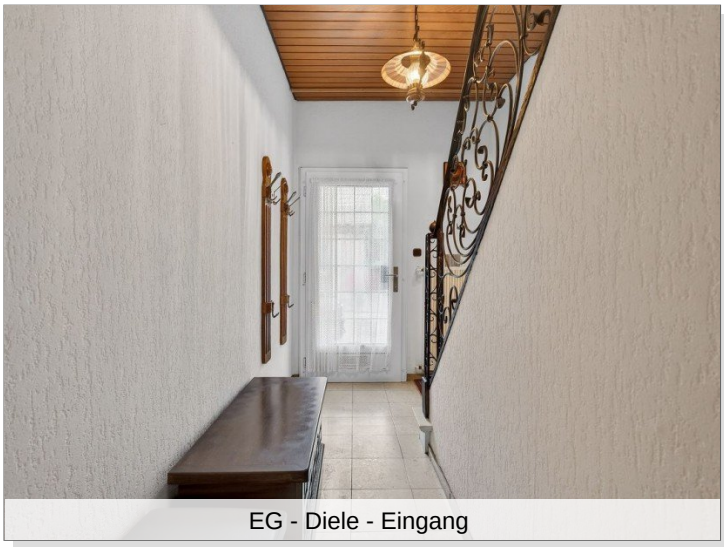
Garten

Terrasse


Terrasse


EG - Diele - Flur

Terrasse


EG - Diele - Eingang

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

> Doppelhaushälfte
> Bocholt
> 4 Zimmer
> 120 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 16040526-1

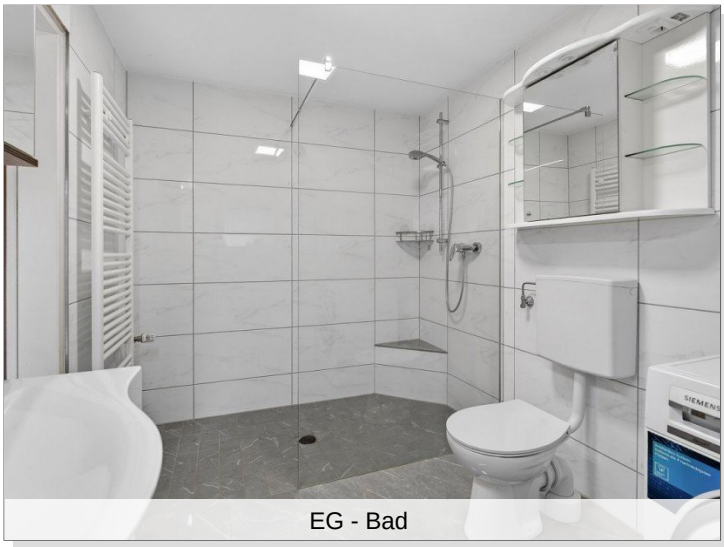
EG - Essen

EG - Flur

EG - Wohnen

EG - Gäste-WC

EG - Küche



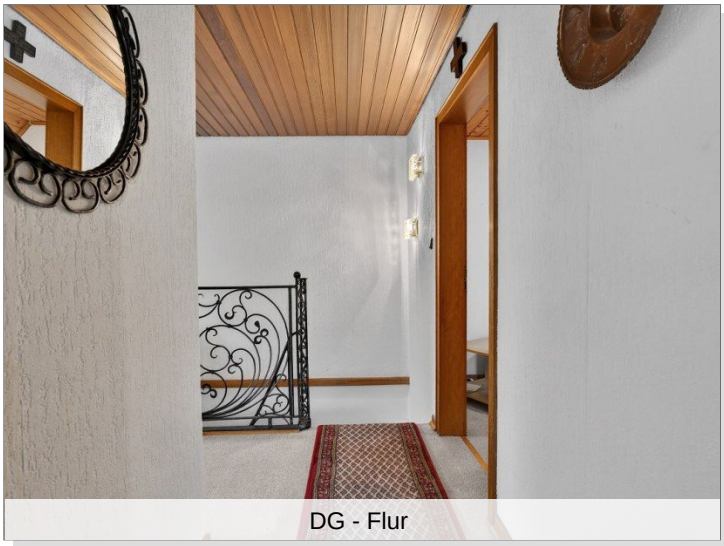
EG - Bad

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

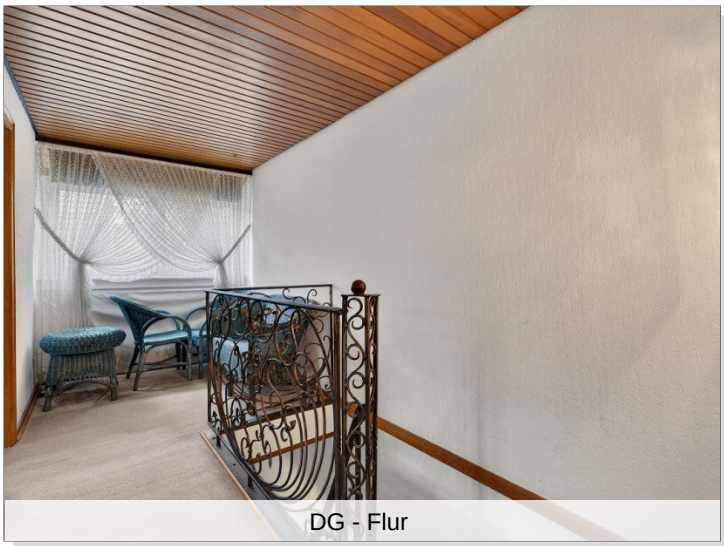
Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Bocholt
> 4 Zimmer
> 120 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 16040526-1



DG - Flur

DG - Mehrzweckraum



DG - Flur

DG - Kind

DG - WC

DG - Schlafen

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

> Doppelhaushälfte
> Bocholt
> 4 Zimmer
> 120 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 16040526-1

Grundriss - Erdgeschoss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Bocholt
> 4 Zimmer
> 120 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 16040526-1

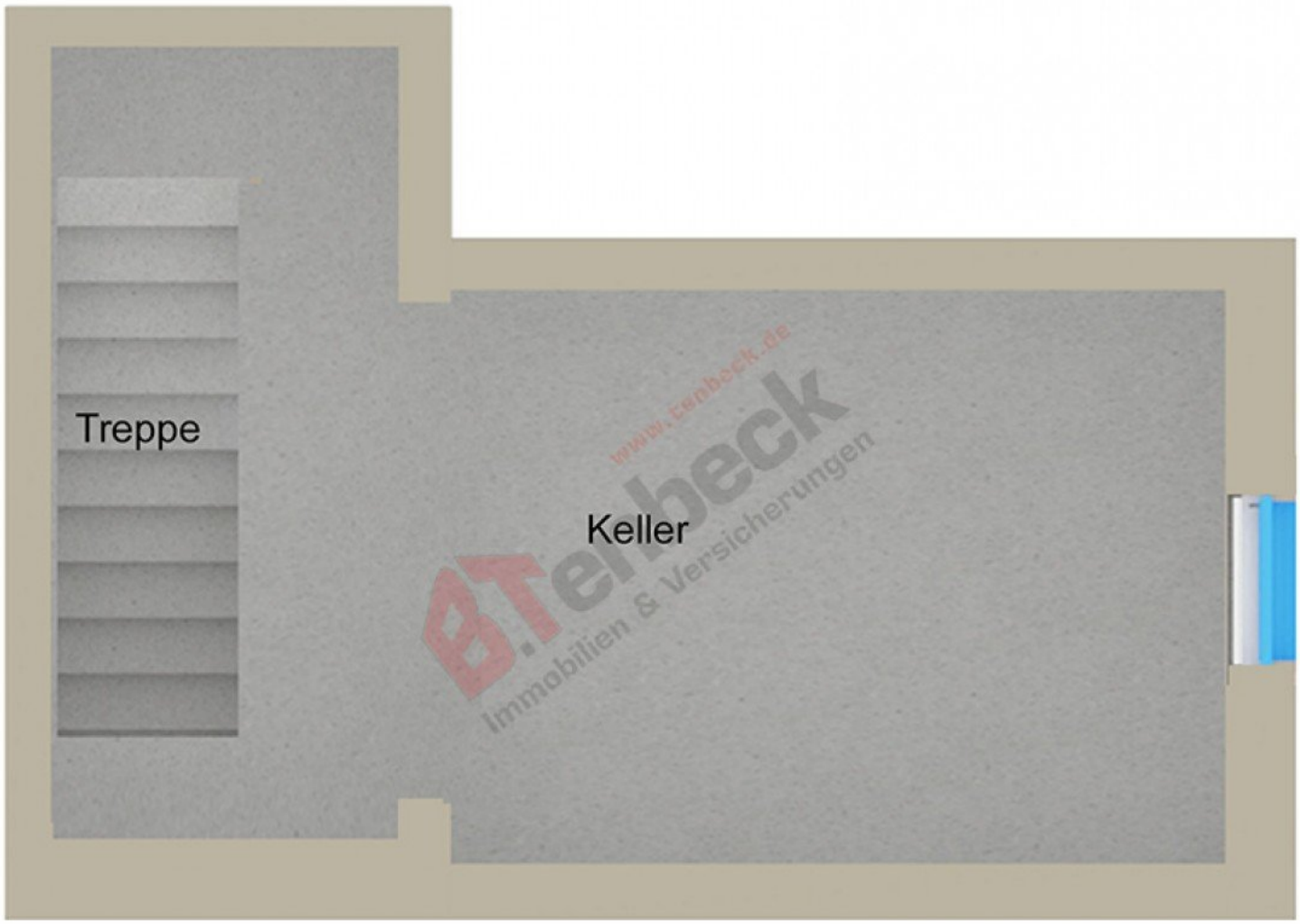
Grundriss - Dachgeschoss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

> Doppelhaushälfte
> Bocholt
> 4 Zimmer
> 120 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 16040526-1



Grundriss - Keller

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

> Doppelhaushälfte
> Bocholt
> 4 Zimmer
> 120 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 16040526-1

Ansprechpartner:

Bernhard Tenbeck jun.

Telefon: +49 2871 2398730
E-Mail: immobilien@tenbeck.de

Firmendaten:

B. Tenbeck Immobilien & Versicherungen
Crispinusplatz 2
46399 Bocholt

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

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß §27 a Umsatzsteuergesetz:
DE 171 952 168

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:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026