

EXPOSÉ

Historisches Ambiente mit Charakter und Entwicklungspotenzial in Bocholt, Nähe Zentrum!



keine weitere Käufer-Provision

www.tenbeck.de
BTenbeck
Immobilien & Versicherungen

ECKDATEN

Objektart: Doppelhaushälfte
Adresse: 46397 Bocholt
Baujahr: 1902
Zimmerzahl: 13
Wohnfläche (ca.): 369 m²
Grundstücksfläche (ca.): 1.585 m²
Garage: ja
Wesentlicher Energieträger: Gas
Energieausweis Baujahr: 1902

Kaufpreis
€ 489.900,-

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

> 13 Zimmer

> 369 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 15030526



Objekteckdaten:

Objektart	Doppelhaushälfte
Adresse	46397 Bocholt, Bismarckstr. 11
Baujahr	1902
Zimmerzahl	13
Wohnfläche (ca.)	369 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	1.585 m ²
Kaufpreis	489.900,- €
Garage	ja
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis Baujahr	1902
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Wohn- / Schlafzimmer	13
Badezimmer	4
WC	2
Befuerung	Gas
Gäste-WC	ja
bezugsfrei ab	nach Absprache verfügbar

Objektbeschreibung:

Dieses außergewöhnliche Wohn- und Geschäftshaus vereint historischen Charme mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Die repräsentative Doppelhaushälfte wurde ursprünglich im Jahr 1902 in massiver Backsteinbauweise errichtet und prägt mit ihrer charaktervollen Architektur bis heute das Straßenbild.

Im Jahr 1983 wurde die Immobilie aufgrund ihrer besonderen bauhistorischen Bedeutung offiziell in die Denkmalliste der Stadt Bocholt aufgenommen. Das Gebäude gilt als qualitätsvolles Beispiel eines bürgerlichen Wohnhauses aus der Zeit der Jahrhundertwende und spricht insbesondere Liebhaber historischer Immobilien mit Stil und Charakter an.

Die Immobilie bietet großzügige Flächen und flexible Nutzungsmöglichkeiten. Die ehemalige Gewerbefläche erstreckt sich im Erdgeschoss über 159 m². Im Obergeschoss und Dachgeschoss befinden sich aktuell die Wohnräume mit einer Nutzfläche von über 210 m². Die ehemalige Nutzung im Erdgeschoss und Teilen des Kellergeschosses als Kleintierpraxis besteht nicht mehr, wodurch sich heute zahlreiche neue Perspektiven für Wohnen, Arbeiten oder eine individuelle Neugestaltung eröffnen. Besonders hervorzuheben ist die seltene Kombination aus

historischem Ambiente, großzügigem Raumangebot und zentraler Lage, einem Grundstück von insgesamt 1.585 m², mit weitläufigem Garten. Die denkmalgeschützte Substanz verleiht dem Anwesen eine besondere Ausstrahlung und macht die Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit für Eigennutzer, Investoren oder Käufer mit Sinn für historische Architektur. Ein Objekt mit Geschichte, Charakter und Entwicklungspotenzial.

Erhalten Sie exklusiven Zugang zu Ihrem persönlichen VIDEO-LINK und erkunden Sie die Räumlichkeiten Ihrer Traumimmobilie bereits im Voraus mit einer VIDEO-BESICHTIGUNG.

Baujahr: 1902, Anbau und Sanierung 1981

Keller: voll unterkellert mit ca. 140 m² Nutzfläche

PKW: Garage und mehrere Stellplätze

Heizung: Gas

Die Immobilie befindet sich in renovierungs- und sanierungsbedürftigem Zustand und eröffnet damit die Möglichkeit, den ursprünglichen Charakter und die besondere Qualität des Gebäudes wieder neu zu entfalten. Unter Berücksichtigung der denkmalenschutzrechtlichen Vorgaben, der entsprechenden Abschreibemöglichkeiten (Denkmal-AfA) sowie möglicher Fördermöglichkeiten bietet sich hier die Chance, ein historisch wertvolles Gebäude nach eigenen Vorstellungen zu entwickeln und nachhaltig für die Zukunft auszurichten.

Weitere Details besprechen wir gerne in einem persönlichen Gespräch mit Ihnen.

Ausstattung:

HEIZUNG: Gas

Das Gebäude steht unter Denkmalschutz - keine Energieausweis-Pflicht gemäß § 79 Absatz 4 GEG.

Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich in stadtnaher Lage von Bocholt.

Entfernung zum historischem Rathaus - Innenstadt von Bocholt:

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

> Doppelhaushälfte

> Bocholt

> 13 Zimmer

> 369 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 15030526



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 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. 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 Weiterbildungskollege. 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 des Hauses

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Bocholt
- > 13 Zimmer

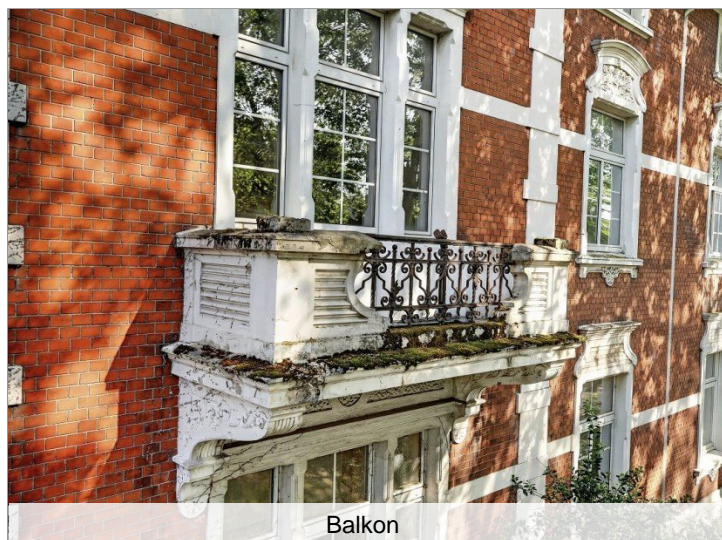
- > 369 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 15030526



Ansicht des Hauses



Stuck - Fenster



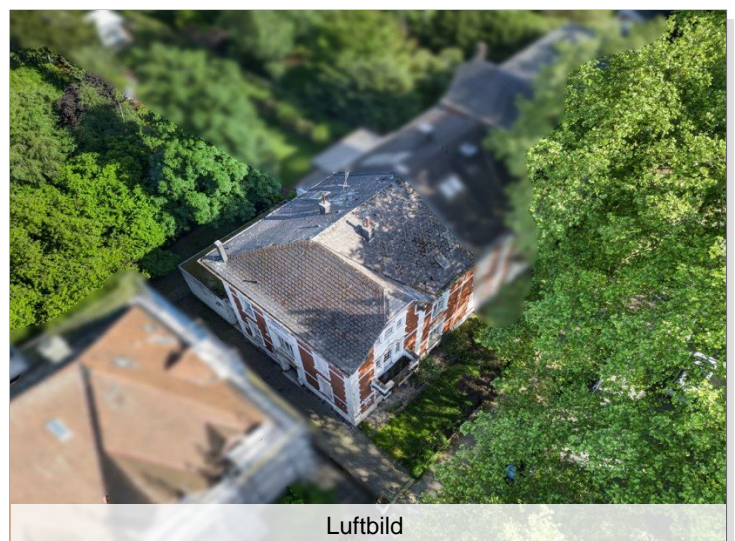
Balkon



Anbau - 1981



Zufahrt - Eingang



Luftbild

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Bocholt
- > 13 Zimmer

- > 369 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 15030526



Luftbild



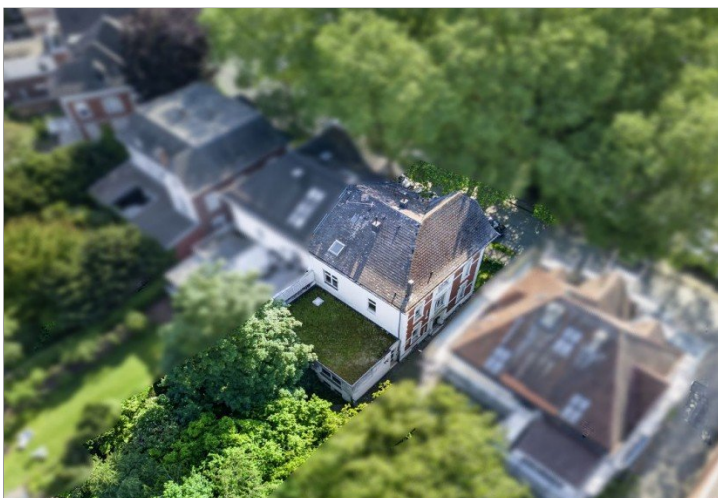
Erdgeschoss - Treppenhaus



Luftbild



Erdgeschoss - Flur



Luftbild



Erdgeschoss

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Bocholt
- > 13 Zimmer

- > 369 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 15030526



Erdgeschoss



Erdgeschoss



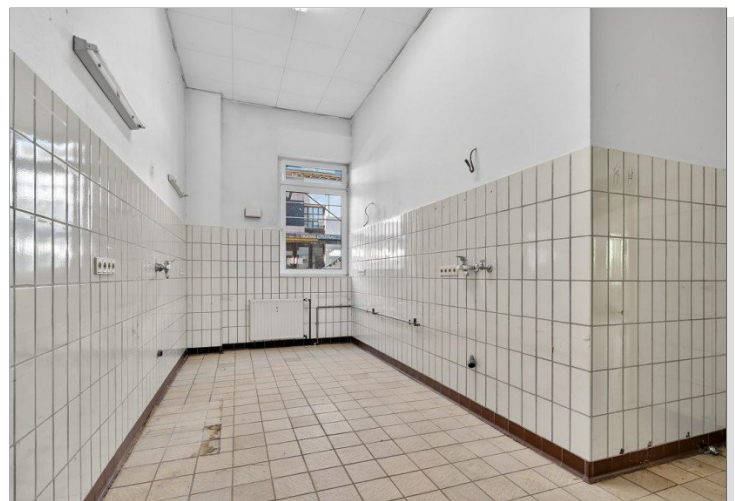
Erdgeschoss



Erdgeschoss



Erdgeschoss



Erdgeschoss

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Bocholt
- > 13 Zimmer

- > 369 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 15030526



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



Erdgeschoss



Erdgeschoss



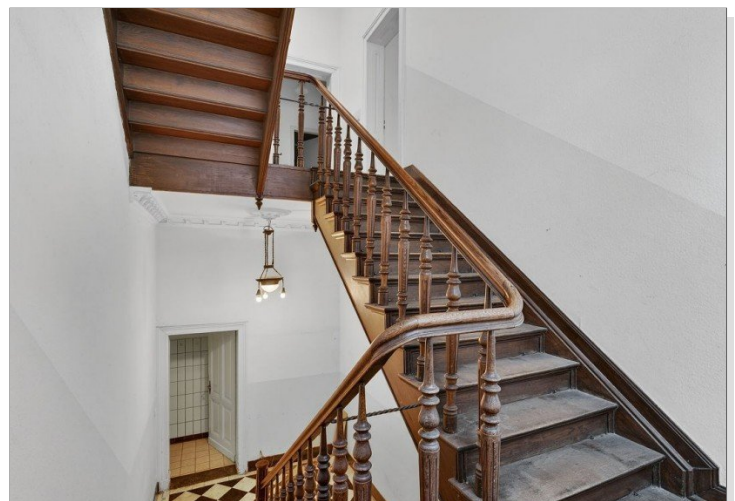
Erdgeschoss



Erdgeschoss



Erdgeschoss



Treppenhaus - Obergeschoss

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Bocholt
- > 13 Zimmer

- > 369 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 15030526



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



Obergeschoss



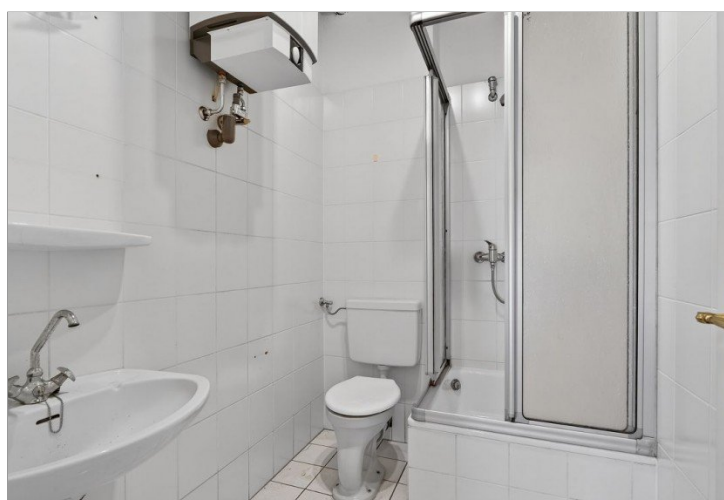
Obergeschoss



Obergeschoss



Obergeschoss



Obergeschoss



Obergeschoss

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Bocholt
- > 13 Zimmer

- > 369 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 15030526



Obergeschoss



Obergeschoss



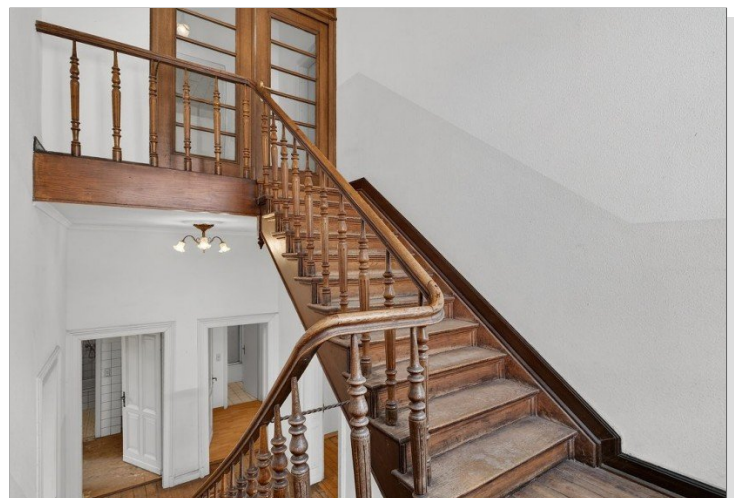
Obergeschoss



Obergeschoss



Obergeschoss



Treppenhaus - Dachgeschoss

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Bocholt
- > 13 Zimmer

- > 369 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 15030526



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



Dachgeschoss



Dachgeschoss



Dachgeschoss



Dachgeschoss



Dachgeschoss



Dachgeschoss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

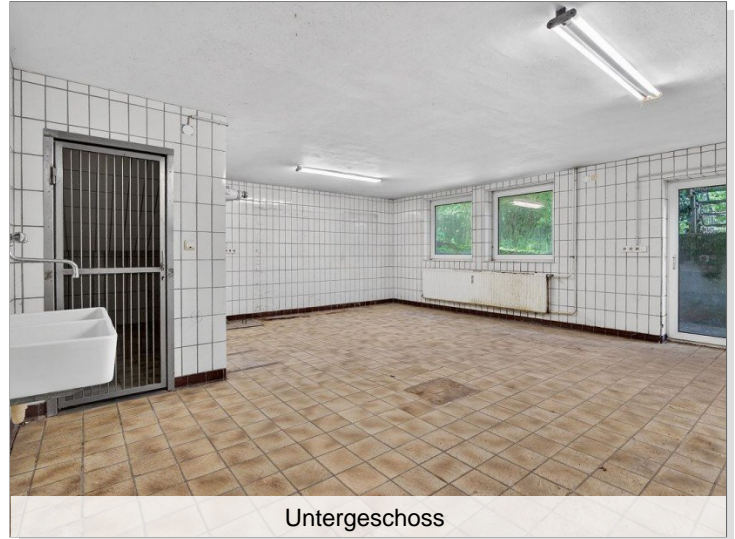
Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Bocholt
- > 13 Zimmer

- > 369 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 15030526



Dachgeschoss



Untergeschoss



Dachgeschoss



Untergeschoss



Untergeschoss



Untergeschoss

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Bocholt
- > 13 Zimmer

- > 369 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 15030526



Untergeschoss - Garage

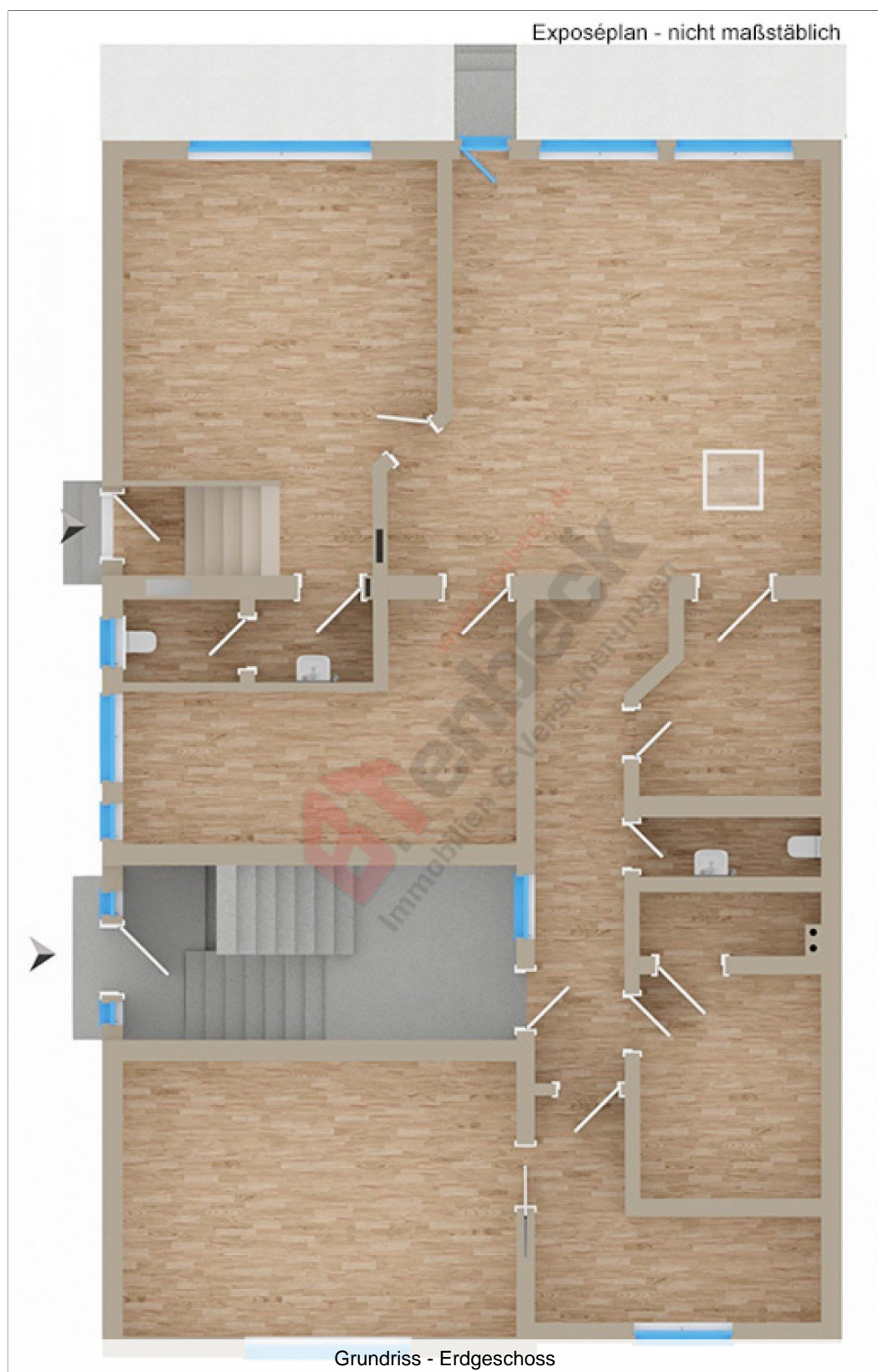


Untergeschoss - Heizung

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Bocholt
- > 13 Zimmer

- > 369 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 15030526



Eckdaten

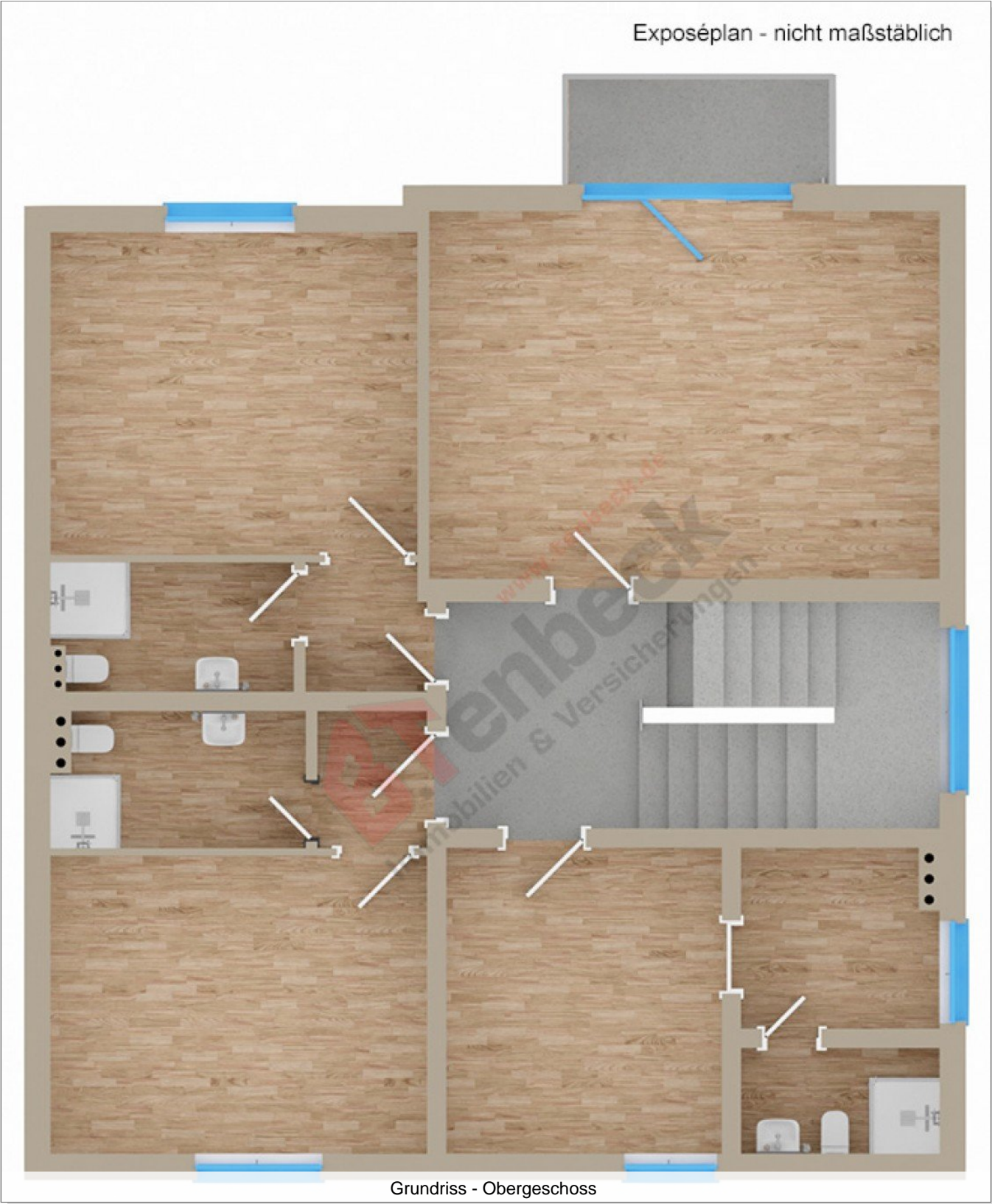
- > Doppelhaushälfte
- > Bocholt
- > 13 Zimmer

- > 369 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 15030526



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

Exposéplan - nicht maßstäblich



Grundriss - Obergeschoss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Bocholt
- > 13 Zimmer

- > 369 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 15030526



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

DFF = Dachflächenfenster

Exposéplan - nicht maßstäblich



Grundriss - Dachgeschoss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Bocholt
- > 13 Zimmer

- > 369 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 15030526

