www.tenbeck.de

B.Tenbeck Immobilien & Versicherungen

EXPOSÉ

Moderne Wohnung in guter Lage von Bocholt-Biemenhorst!

ECKDATEN

Objektart: Wohnung

Adresse: 46395 Bocholt

Baujahr: 2017

Zimmerzahl: 3

Wohnfläche (ca.): 85 m²

Stellplätze: ja

Stellplatzart: Freiplatz

Energieausweis: Bedarfsausweis

Wesentlicher Energieträger: Elektro

Kaufpreis € 359.900,-

© 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

> Wohnung
> Bocholt
> 3 Zimmer
> 85 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 21240726

Objekteckdaten:

Objektart	Wohnung
Adresse	46395 Bocholt, Schulstr. 20
Baujahr	2017
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	85 m²
Kaufpreis	359.900,- €
Stellplätze	ja
Stellplatzart	Freiplatz
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Elektro
Endenergiebedarf	22,10 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	02.06.2036
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	A+
Energieausweis Baujahr	2017
Unterkellert	nein
Wohn- / Schlafzimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Befeuerung	Elektro
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung, spätestens 01.06.2027

Objektbeschreibung:

Diese Wohnung wird Sie begeistern! Ohne viel Aufwand können Sie in diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung in einem gepflegten 2-Familienhaus einziehen. Bodentiefe Fenster sorgen für ein lichtdurchflutetes Wohnambiente, während zwei Bäder und die großzügige Dachterrasse zusätzlichen Komfort und Lebensqualität bieten. Einziehen, wohlfühlen und das Leben genießen!

Überzeugen Sie sich selbst von dieser besonderen Wohnung - hier verbinden sich Komfort, Helligkeit und großzügiges Wohnen mit dem besonderen Plus einer eigenen Dachterrasse.

* ca. 85 m² Wohnfläche
* Baujahr 2017
* PKW-Stellplatz am Haus
* 2-Parteienhaus
* 3-Zimmer-Wohnung
* 2 moderne Bäder
* bodentiefe Fenster
* Fußbodenheizung
* große Dachterrasse als zusätzlicher Wohlfühlbereich
* ohne großen Aufwand einziehen und wohlfühlen
* Abstellfläche im Spitzboden
* eigener, separater Eingang für ein hohes Maß an Privatsphäre
* keine weitere Käufer-Provision

SONSTIGES: Die moderne Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, die großzügige Dachterrasse sowie den zeitgemäßen Wohnkomfort eines im Jahr 2017 errichteten Zweifamilienhauses. Zwei Badezimmer, die Fußbodenheizung, elektrische Rollläden und zusätzliche Abstellmöglichkeiten bieten einen hohen praktischen Nutzen im Alltag. Durch den separaten Zugang und die attraktive Lage in Bocholt Biemenhorst eignet sich die Wohnung sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger. Die Nebenkosten für Strom und Wasser werden über eigene Zähler individuell abgerechnet.

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.

AUFTEILUNG DER WOHNUNG:
großzügiger Wohn-/ Essbereich und offener Küche. Die gepflegte Einbauküche inklusive der eingebauten Elektrogeräte kann vom derzeitigen Mieter für 2.000 EUR übernommen werden. Ein besonderes Highlight ist die ca. 26 m² große Dachterrasse, die viel Platz für entspannte Stunden im Freien bietet. Flur, Abstellraum mit praktischen Einbauschränken, bei Übernahme der Küche inklusive. Badezimmer im Schlaftrakt mit ebenerdiger Dusche, Waschtisch und WC, Schlafzimmer, Kinderzimmer sowie ein zusätzliches Gäste- oder Kinderbad mit Badewanne, WC, Waschtisch, Waschen und Trocknen.

Spitzboden: alleinige Nutzung als weitere Abstellfläche

Ausstattung:

FENSTER: Kunststoffrahmen mit Dreifachverglasung und elektrischen Rollläden außer Dachflächenfenster
HEIZUNG: Wärmepumpe und Fußbodenheizung. Die Abrechnung der Heizkosten erfolgt derzeit entsprechend der Wohnungsgrößen. Eine Abrechnung über Wärmemengenzähler ist nach Absprache mit dem Eigentümer möglich
Bedarfsausweis, Strom-Mix, Energieeffizienzklasse A+, Endenergie - 22,1 kWh/(m²a)
PKW: Stellplatz am Haus

Lagebeschreibung:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Wohnung
> Bocholt
> 3 Zimmer
> 85 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 21240726

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

Entfernung zum Aasee von Bocholt:
Auto: 7 min / Fahrrad: 7 min / Fußläufig: 30 min

Biemenhorst bildet gemeinsam mit Lankern und Mussum die südliche Grenze Bocholts.
Wie am gesamten unteren Niederrhein sowie im Westmünsterland ist auch in Biemenhorst die Bebauung durch Einfamilien- und Doppelhäuser geprägt. Aufgrund der Nähe zum Stadtzentrum und der verhältnismäßig günstigen Baulandpreise ist die Einwohnerzahl seit der Gebietsreform von 1975 enorm gestiegen, sodass Biemenhorst heute als einwohnerreichster Stadtteil Bocholts gilt.
Im Zuge der Weiterentwicklung des Stadtteils wurde ein neues Ortszentrum an der Birkenallee errichtet. Es stellt mit Banken, Supermärkten sowie Arztpraxen die Nahversorgung sowohl für Biemenhorst als auch für die benachbarten Stadtteile Mussum und Lankern sicher.
Das Stadtzentrum von Bocholt ist ca. 3,5 km entfernt und mit dem Fahrrad oder Auto schnell 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. 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:

Ansicht - Lage

© 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

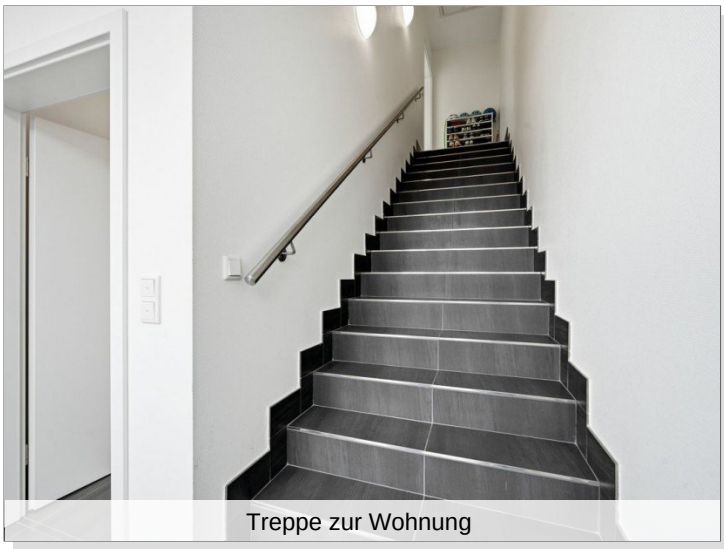
Eckdaten

> Wohnung
> Bocholt
> 3 Zimmer
> 85 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 21240726

Ansicht des Hauses

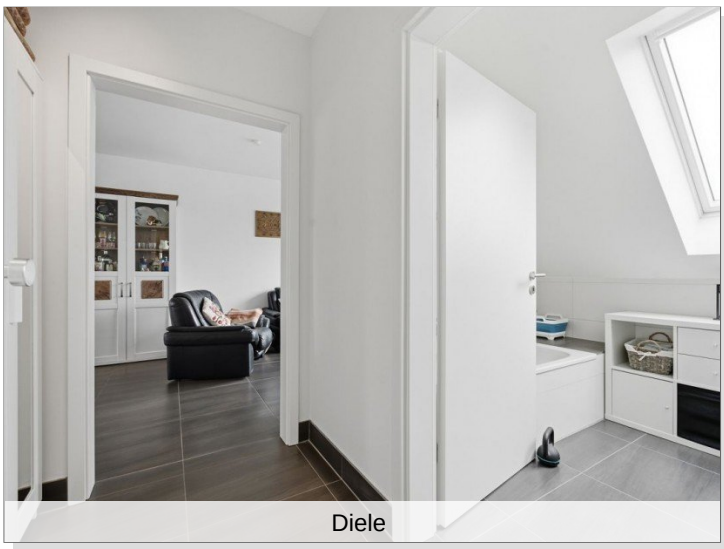
Dachterrasse (KI - optimiert)

Ansicht des Hauses



Treppe zur Wohnung

Dachterrassse (KI - optimiert)



Diele

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

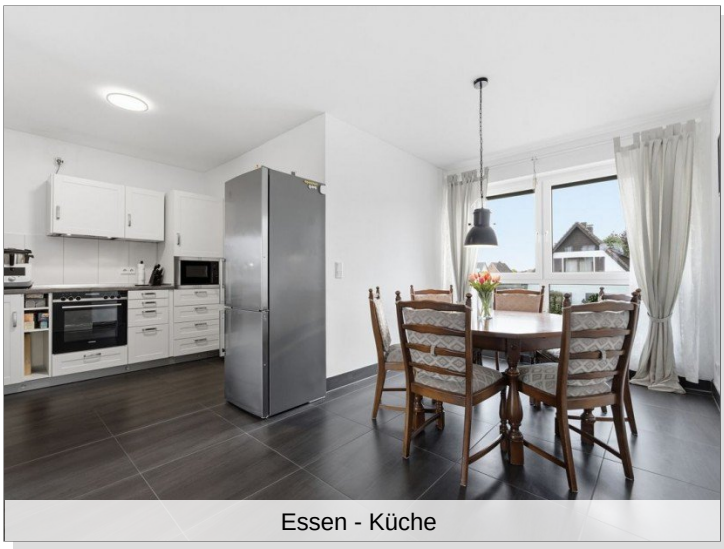
B. Tenbeck Immobilien & Versicherungen
Crispinusplatz 2 ° 46399 Bocholt
Tel.: 0 28 71 / 23 98 70 ° Fax: 0 28 71 / 23 98 777
immobilien@tenbeck.de ° www.tenbeck.de

Eckdaten

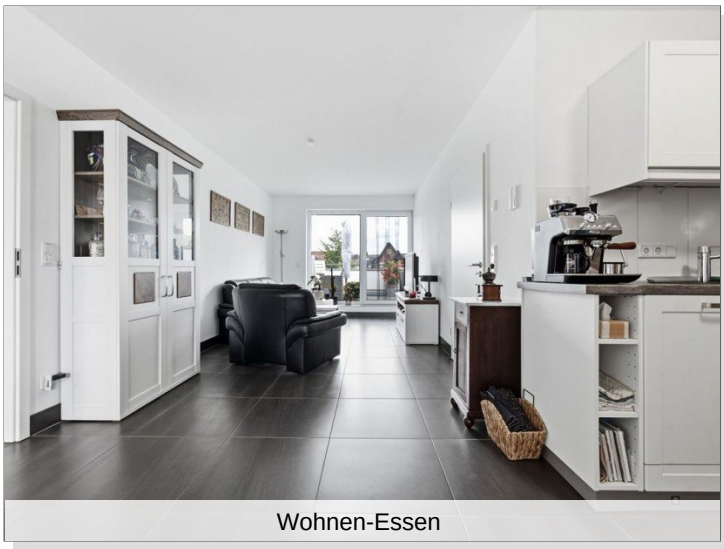
> Wohnung
> Bocholt
> 3 Zimmer
> 85 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 21240726

Gäste-/Kinderbad

Abstellraum an der Küche

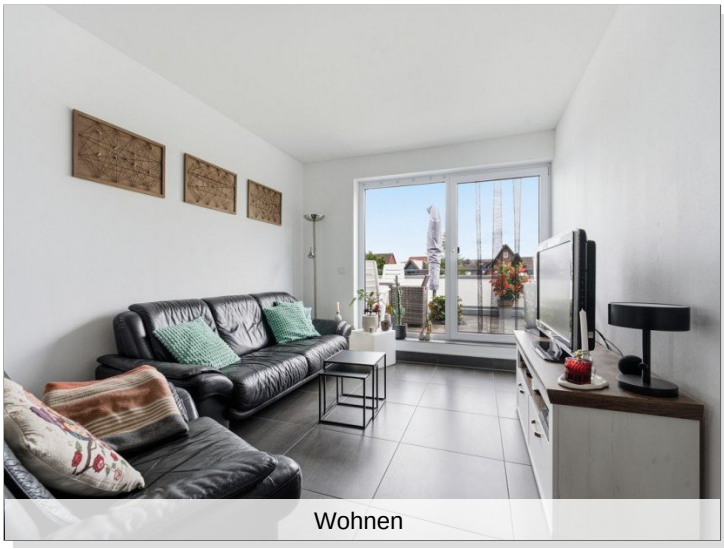


Essen - Küche



Wohnen-Essen

Küche



Wohnen

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

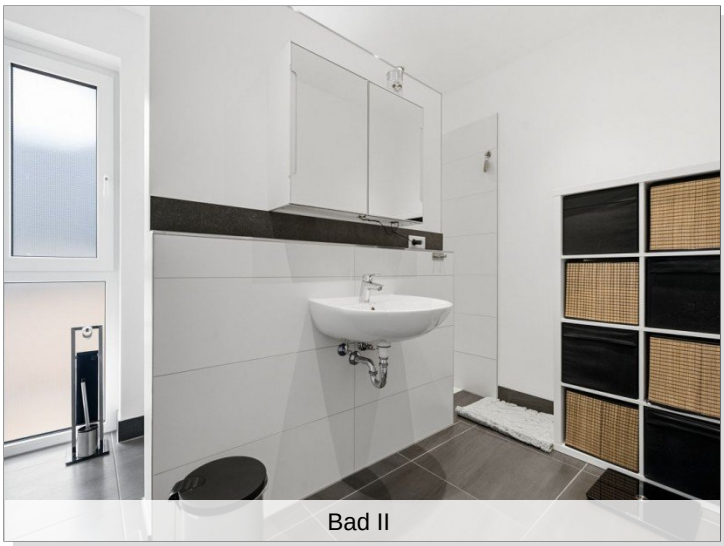
B. Tenbeck Immobilien & Versicherungen
Crispinusplatz 2 ° 46399 Bocholt
Tel.: 0 28 71 / 23 98 70 ° Fax: 0 28 71 / 23 98 777
immobilien@tenbeck.de ° www.tenbeck.de

Eckdaten

> Wohnung
> Bocholt
> 3 Zimmer
> 85 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 21240726

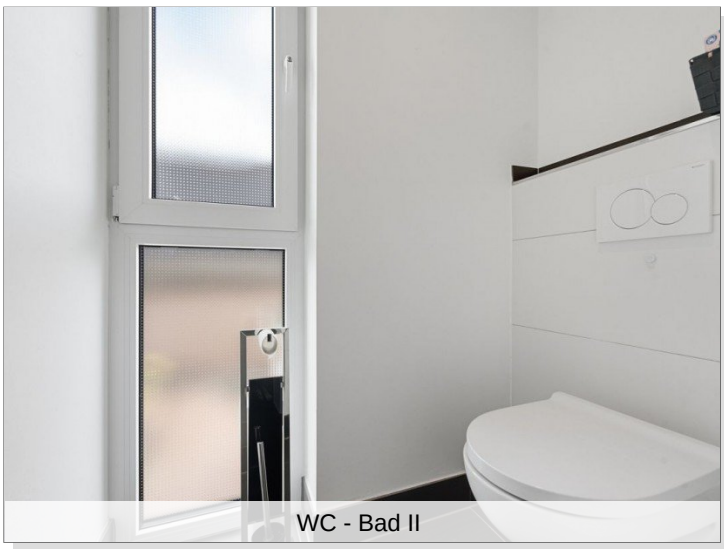
Schlafen

Kind oder Büro



Bad II

Heizung



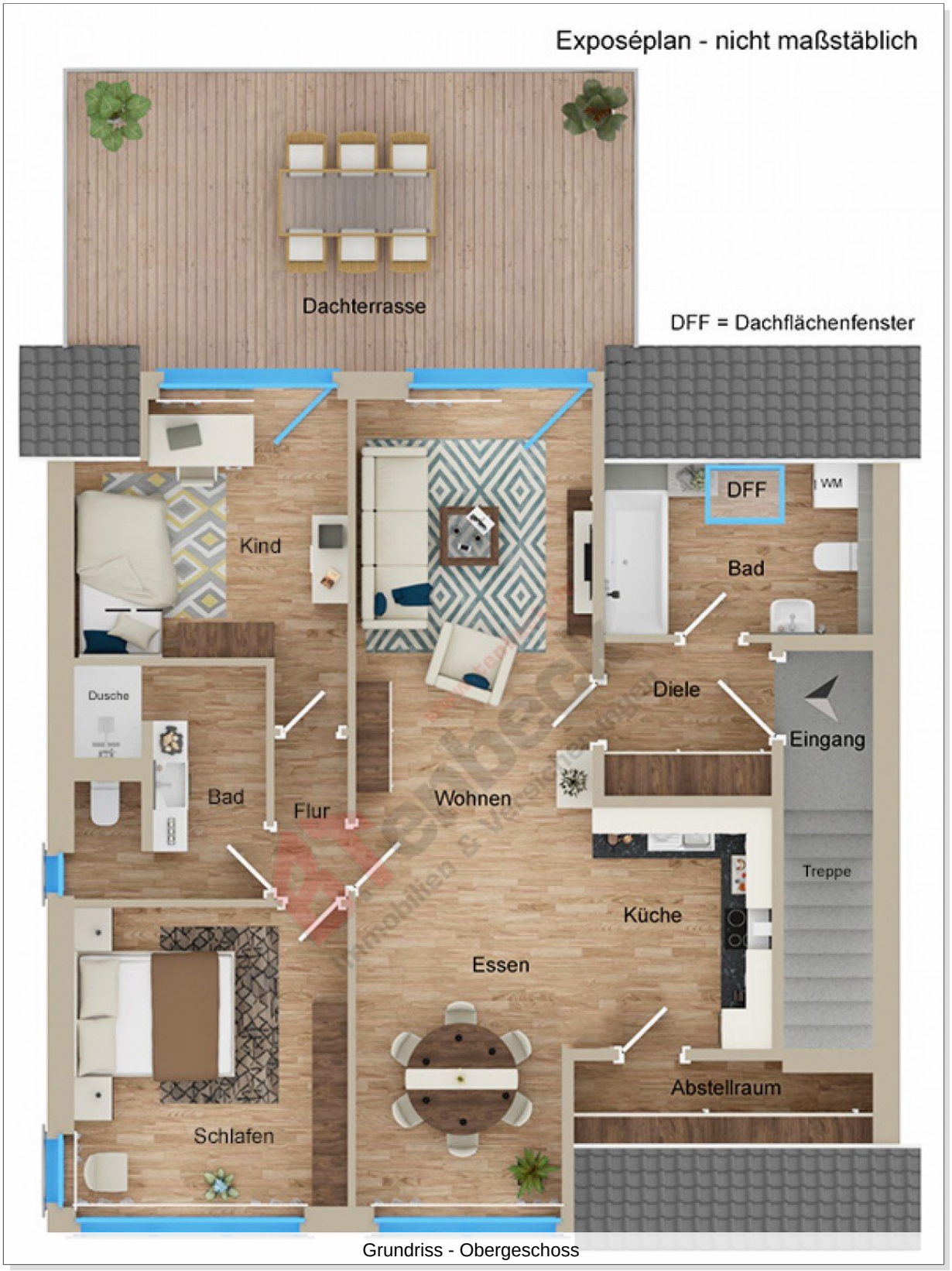
WC - Bad II

© 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

> Wohnung
> Bocholt
> 3 Zimmer
> 85 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 21240726



Grundriss - Obergeschoss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Wohnung
> Bocholt
> 3 Zimmer
> 85 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 21240726

Ansprechpartner:

Bernhard Tenbeck sen.

Telefon: +49 2871 2398740
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