

EXPOSÉ

Modernes Einfamilienhaus in ruhiger Lage von Bocholt!



keine weitere Käufer-Provision

BTtenbeck
Immobilien & Versicherungen
www.tenbeck.de

ECKDATEN

Objektart: Reihenmittelhaus
Adresse: 46395 Bocholt
Baujahr: 2005
Zimmerzahl: 5
Wohnfläche (ca.): 133 m²
Grundstücksfläche (ca.): 204 m²
Stellplätze: ja
Stellplatzart: Freiplatz
Energieausweis: Verbrauchsausweis

Kaufpreis
€ 439.900,-

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

> Reihenmittelhaus

> Bocholt

> 5 Zimmer

> 133 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 18150526



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

Objekteckdaten:

Objektart	Reihenmittelhaus
Adresse	46395 Bocholt, Hammersenstr. 28
Baujahr	2005
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	133 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	204 m ²
Kaufpreis	439.900,- €
Stellplätze	ja
Stellplatzart	Freiplatz
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	26,90 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	31.05.2026
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	A+
Energieausweis Baujahr	2005
Unterkellert	nein
Gartennutzung	ja
Wohn- / Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
WC	1
Befuerung	Gas
Wasch- / Trockenraum	ja
Gäste-WC	ja
bezugsfrei ab	nach Absprache verfügbar

Objektbeschreibung:

Diese Immobilie wird Sie begeistern! Das attraktive Reihenhaus aus dem Baujahr 2005 überzeugt mit einer geschmackvollen, hochwertigen Ausstattung und einem modernen Wohngefühl. Die Immobilie wurde liebevoll ausgestattet und befindet sich in einem ausgezeichneten Zustand, sodass Sie ohne großen Aufwand direkt einziehen und sich wohlfühlen können.

* ca. 133 m² Wohnfläche

* 204 m² Grundstück (Haus: 168 m², anteilige Parkfläche: 36,50 m²)

* Baujahr 2005

* PKW-Stellplatz

* Terrasse

* Wohn-/Esszimmer mit offener Küche

* moderne Einbauküche bereits im Kaufpreis enthalten

* Gäste-WC

* modernes Bad

* Elternzimmer mit Ankleide

* großzügiges Studio im Spitzboden

* Fußbodenheizung

* keine weitere Käufer-Provision

SONSTIGES: Sehr gepflegte Immobilie in bevorzugter Wohnlage von Bocholt. Das Haus wurde mit viel Liebe zum Detail modernisiert. Hochwertige Oberflächenveredelungen der Wände im Wohnzimmer und Gäste-WC durch die Firma Frescolori unterstreichen den modernen und stilvollen Charakter der Immobilie. Die 2019 eingebaute Schiebetüranlage im Wohnbereich, die Erneuerung der Veluxfenster sowie die modernen Einbauschränke runden den guten Gesamteindruck ab. Dank des gepflegten Zustands können Sie hier ohne größeren Aufwand einziehen und sich direkt wohlfühlen.

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 mit offener Küche inkl. moderner

Einbauküche, Gäste-WC, Diele, Technikraum, Terrasse

Dachgeschoss: Flur, Elternzimmer mit Ankleide, Kinderzimmer, Bad

(Badewanne, Dusche, WC, 2 Waschtische, Handtuchheizkörper),

Hauswirtschaftsraum

Spitzboden: großzügiges Studio, mit aktuell 2 Büros (getrennt durch 2022 eingebaute Einbauschränke)

Ausstattung:

FENSTER: Kunststoffrahmen mit Isolierverglasung und Rollläden. 2019 wurde eine Schiebetüranlage im Wohnzimmer verbaut. Alle Veluxfenster wurden zwischen 2023 und 2025 erneuert.

HEIZUNG: Gas, 2015 wurden die Plattenheizkörper im Erdgeschoss entfernt und eine neue Fußbodenheizung verlegt.

Verbrauchsausweis, Gas, Energieeffizienzklasse A+ Energieverbrauch - 26,9 kWh/(m²a)

PKW: Stellplatz

Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Lage von Bocholt.

> Reihenmittelhaus

> Bocholt

> 5 Zimmer

> 133 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 18150526



Entfernung zum historischem Rathaus - Innenstadt von Bocholt:

Auto: 9 min / Fahrrad: 7 min / Fußläufig: 27 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 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 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 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:

Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Bocholt
- > 5 Zimmer

- > 133 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 18150526



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



Ansicht des Hauses



Garten - Terrasse



Ansicht - Eingang



Terrasse



Garten - Terrasse



Terrasse mit Blick in den Garten

Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Bocholt
- > 5 Zimmer

- > 133 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 18150526



keine weitere Käufer-Provision
B. Tenbeck
Immobilien & Versicherungen



EG - Diele



EG - Essen



EG - Gäste-WC



EG - Wohnen-Essen



EG - Küche



EG - Wohnen-Essen

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Bocholt
- > 5 Zimmer

- > 133 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 18150526



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



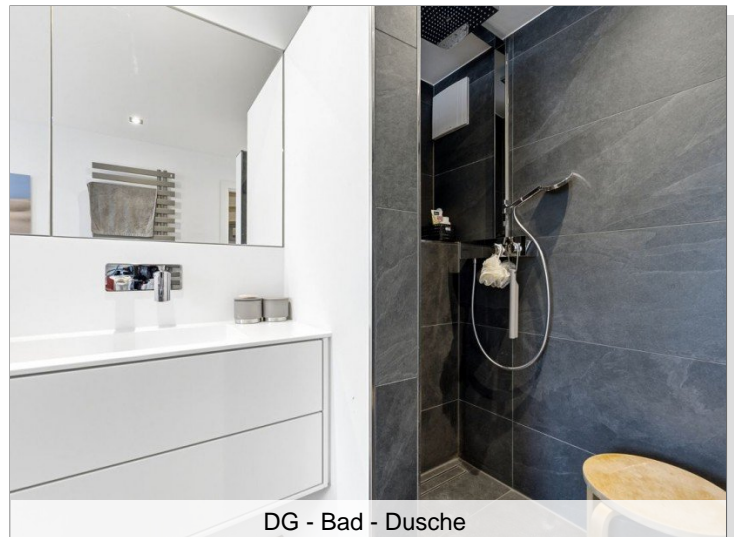
EG - Wohnen-Essen



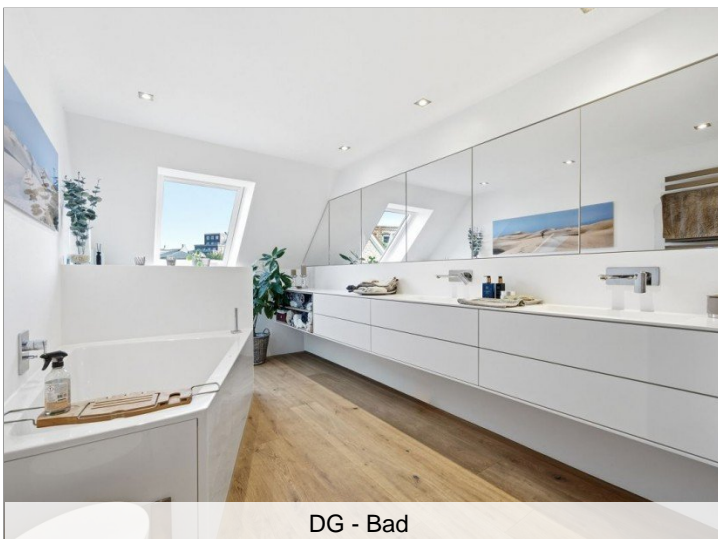
DG - Bad



DG - Kind



DG - Bad - Dusche



DG - Bad



DG - Ankleide - Schlafen

Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Bocholt
- > 5 Zimmer

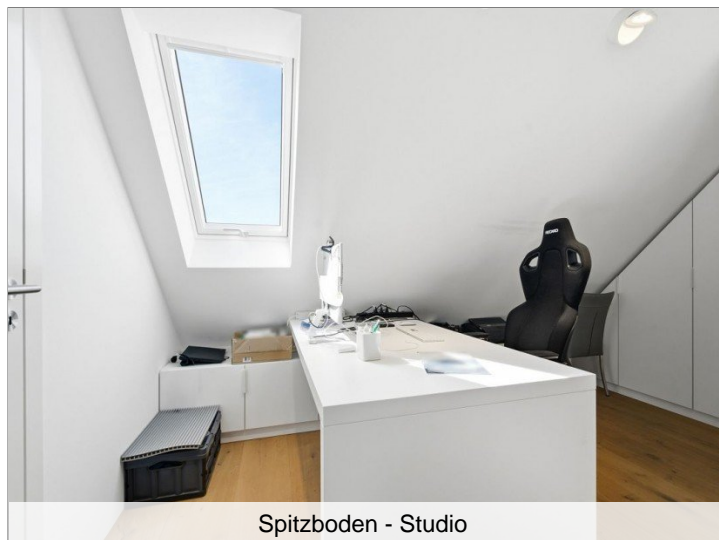
- > 133 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 18150526



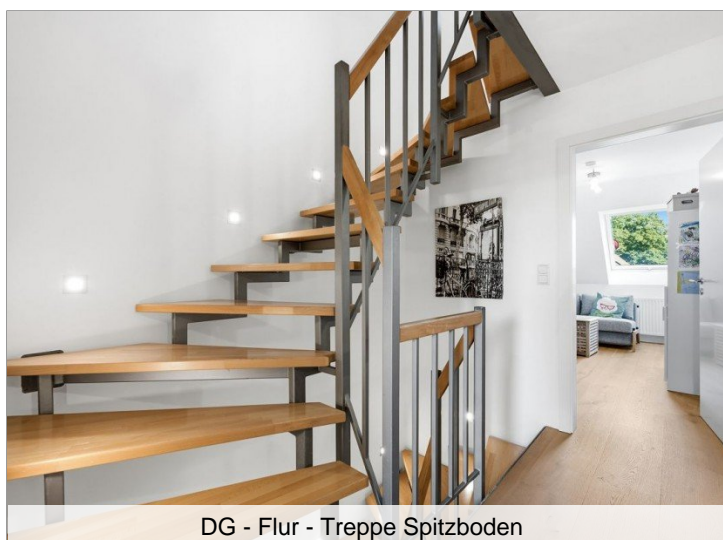
keine weitere Käufer-Provision
www.tenbeck.de
B. Tenbeck
Immobilien & Versicherungen



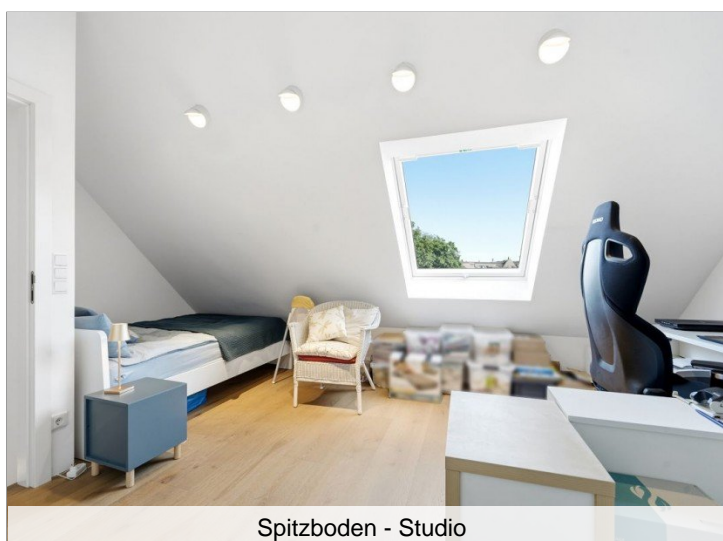
DG - Schlafen



Spitzboden - Studio



DG - Flur - Treppe Spitzboden



Spitzboden - Studio

Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Bocholt
- > 5 Zimmer

- > 133 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 18150526



keine weitere Käufer-Provision
B. Tenbeck
Immobilien & Versicherungen



© Immonia GmbH - immoXXL 2026

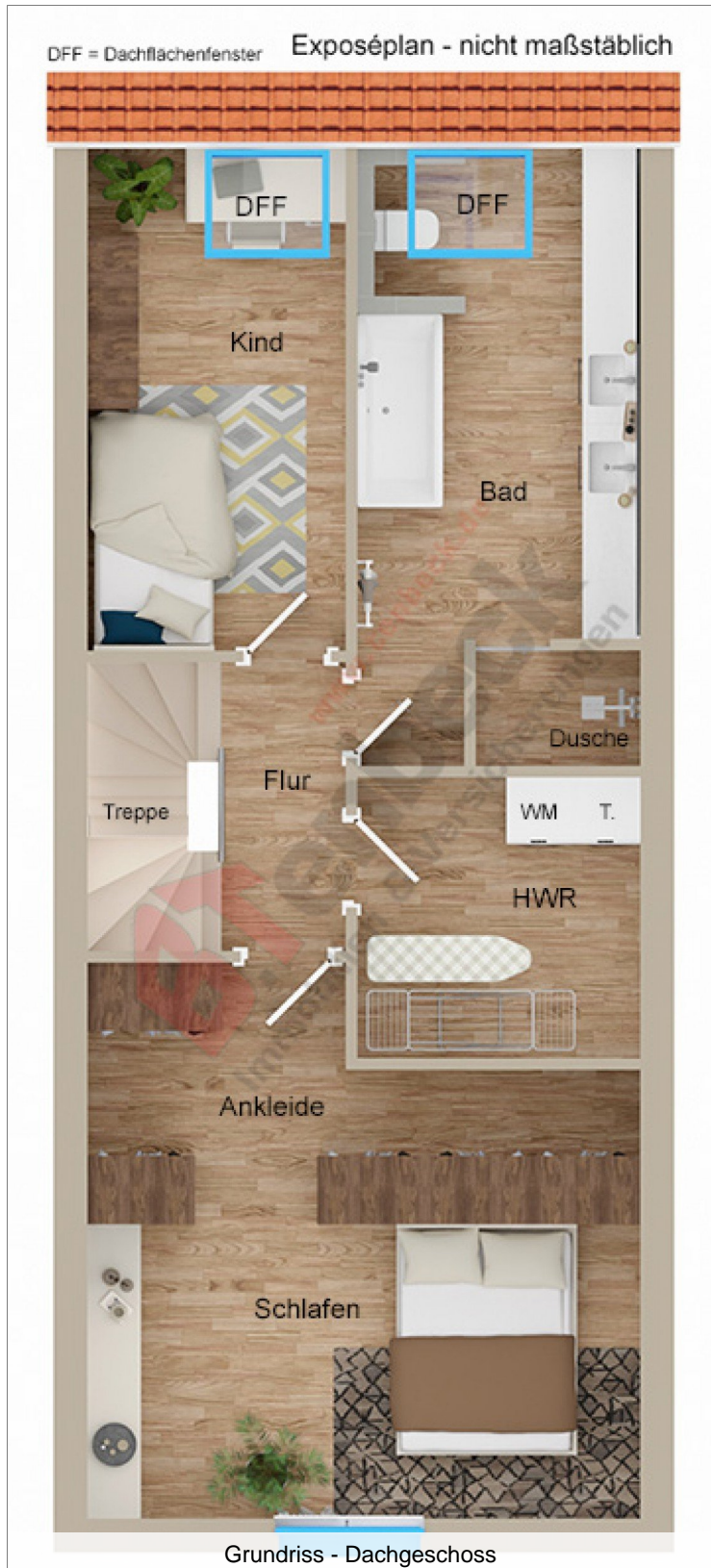
Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Bocholt
- > 5 Zimmer

- > 133 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 18150526



keine weitere Käufer-Provision
B. Tenbeck
Immobilien & Versicherungen



© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Bocholt
- > 5 Zimmer

- > 133 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 18150526



