www.tenbeck.de

B.Tenbeck Immobilien & Versicherungen

EXPOSÉ

Reihenhaus mit viel Platz in ruhiger Lage von Bocholt!





ECKDATEN

Objektart: Reihenmittelhaus

Adresse: 46399 Bocholt

Baujahr: 1947

Zimmerzahl: 6

Wohnfläche (ca.): 172 m²

Grundstücksfläche (ca.): 156 m²

Energieausweis: Verbrauchsausweis

Wesentlicher Energieträger: Gas

Energieverbrauchskennwert: 99,70 kWh / (m²*a)

Kaufpreis € 299.900,-

© 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

> Reihenmittelhaus
> Bocholt
> 6 Zimmer
> 172 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 26121026



Objekteckdaten:

Objektart	Reihenmittelhaus
Adresse	46399 Bocholt, Karlstr. 44
Baujahr	1947
Zimmerzahl	6
Wohnfläche (ca.)	172 m²
Grundstücksfläche (ca.)	156 m²
Kaufpreis	299.900,- €
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	99,70 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	03.11.2036
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	C
Energieausweis Baujahr	2011 saniert
Unterkellert	teilweise
Gartennutzung	ja
Wohn- / Schlafzimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
WC	1
Befeuerung	Gas
Wasch- / Trockenraum	ja
Fahrradraum	ja
Gäste-WC	ja
bezugsfrei ab	nach Absprache verfügbar

Objektbeschreibung:

Dieses attraktive Reihenhaus überzeugt durch sein großzügiges Platzangebot und seinen sehr gepflegten Zustand. Im Rahmen einer umfangreichen Sanierung in den Jahren 2011/2012 wurde die Immobilie modernisiert und bietet heute ein behagliches Zuhause mit viel Raum für die ganze Familie. Vier Schlafzimmer, ein großes, modernes Tageslichtbad sowie eine bereits im Kaufpreis enthaltene Einbauküche machen das Wohnangebot besonders attraktiv. Hier heißt es: einziehen, wohlfühlen und das neue Zuhause genießen!

* ca. 172 m² Wohnfläche
* 156 m² Grundstück
* Wiederaufbau 1947 - Sanierung 2011/2012
* teil unterkellert (alters- und bauart bedingte typische Feuchtigkeitserscheinungen)
* ausreichend öffentliche PKW-Stellplätze vorhanden
* Terrasse und Garten (2024 neu angelegt)
* Fahrrad- und Geräteraum
* großzügiges Wohnen/Essen
* Einbauküche bereits im Kaufpreis enthalten
* 4 Schlafzimmer
* modernes Tageslichtbad mit Eckbadewanne, Dusche, 2 Waschtischen und WC
* umfangreiche Modernisierung in 2011/2012
* keine weitere Käufer-Provision

SONSTIGES: Die Immobilie wurde in den Jahren 2011 und 2012 umfangreich modernisiert. Dabei wurden unter anderem die Gewerke Sanitär und Elektrik, die Fenster und Türen, die Bodenbeläge sowie die Heizkörper erneuert. Zudem erhielt das Gebäude eine neue Klinkerfassade einschließlich Dämmung. Auch das Dach wurde neu eingedeckt und gedämmt. Die Immobilie präsentiert sich insgesamt in einem gepflegten Zustand. Eine neuwertige Terrasse sowie die pflegeleicht angelegte Gartenfläche runden den positiven Gesamteindruck ab.

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, Küche inkl. Einbauküche, Diele mit Garderobe, Gäste-WC, Terrasse und Garten wurde 2024 neu angelegt, Fahrrad- und Geräteraum, Garten ist zusätzlich über einen separaten Wirtschaftsweg von der Straße aus erreichbar
Obergeschoss: Bad (Eckbadewanne, Dusche, WC, 2 Waschtische und Handtuchheizkörper), Wasch- und Trockenraum, Elternzimmer, Kinderzimmer, Büro, Flur
Dachgeschoss: Flur, 2 Kinderzimmer
Keller: Vorratskeller, Heizungs-/Abstellkeller. Der gemauerte Keller weist alters- und bauartbedingt typische Feuchtigkeitserscheinungen auf

Ausstattung:

FENSTER: Kunststoffrahmen mit Isolierverglasung, wurden 2011 neu eingebaut, teilweise mit elektrischen Rollläden
HEIZUNG: Gas, wurde 1996 erneuert
Verbrauchsausweis, Gas, Endenergieeffizienzklasse C, Endenergieverbrauch - 99,7 kWh/(m²a)

© 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

> Reihenmittelhaus
> Bocholt
> 6 Zimmer
> 172 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 26121026



PKW: ausreichend öffentliche Stellplätze vorhanden

Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich in stadtnaher Lage von Bocholt.

Entfernung zum Busbahnhof - Innenstadt von Bocholt:
Auto: 4 min / Fahrrad: 5 min / Fußläufig: 15 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 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.
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!

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:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Reihenmittelhaus
> Bocholt
> 6 Zimmer
> 172 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 26121026




Terrasse-Garten


EG - Flur zur Küche


EG - Eingang-Diele


EG - Küche


EG - Eingang-Diele


EG - Essen

© 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

> Reihenmittelhaus
> Bocholt
> 6 Zimmer
> 172 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 26121026




EG - Essen-Wohnen


EG - Gäste-WC


EG - Wohnen


OG - Flur


EG - Gäste-WC


OG - Büro

© 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

> Reihenmittelhaus
> Bocholt
> 6 Zimmer
> 172 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 26121026




OG - Kind z.Zt. Hobby


OG - modernes Bad


OG-Schlafen


OG - modernes Bad


OG-Schlafen


DG - Kind I

© 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

> Reihenmittelhaus
> Bocholt
> 6 Zimmer
> 172 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 26121026





DG - Kind I



Bildanimation (KI-optimiert)



DG - Kind II (KI-optimiert)



Bildanimation (KI-optimiert)



Ansicht (KI-optimiert)



Fahrrad- und Geräteraum

© 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

> Reihenmittelhaus
> Bocholt
> 6 Zimmer
> 172 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 26121026





Grundriss - Erdgeschoss

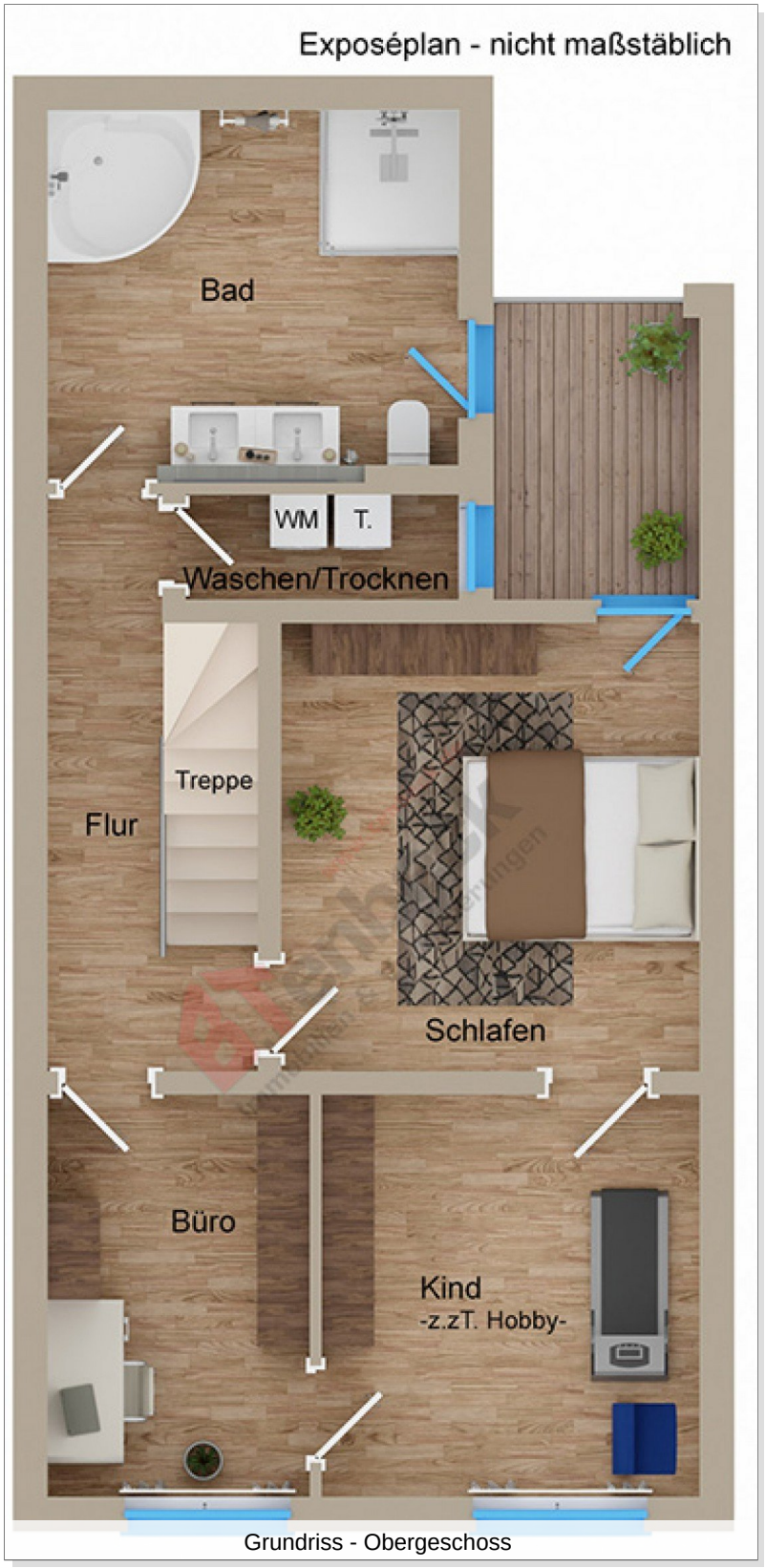
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

> Reihenmittelhaus
> Bocholt
> 6 Zimmer
> 172 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 26121026





Grundriss - Obergeschoss

© 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

> Reihenmittelhaus
> Bocholt
> 6 Zimmer
> 172 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 26121026





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

> Reihenmittelhaus
> Bocholt
> 6 Zimmer
> 172 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 26121026





Grundriss - Keller

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Reihenmittelhaus
> Bocholt
> 6 Zimmer
> 172 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 26121026



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