Bocholt

Wohn- & Geschäftshaus in Top-Innenstadtlage von Bocholt–Kapitalanlage mit stabilem Ertragspotenzial

Objektnummer: 26202030



KAUFPREIS: 695.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 322 m² • ZIMMER: 16 • GRUNDSTÜCK: 339 m²

Objektnummer: 26202030 - 46397 Bocholt

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26202030 - 46397 Bocholt

Auf einen Blick

Objektnummer	26202030
Wohnfläche	ca. 322 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	16
Schlafzimmer	10
Badezimmer	3
Baujahr	1966
Stellplatz	6 x Freiplatz

Kaufpreis	695.000 EUR
Provision	Käuferprovision 4,99 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 147 m²
Vermietbare Fläche	ca. 469 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Balkon

Objektnummer: 26202030 - 46397 Bocholt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	20.10.2026
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	142.6 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	2001

Objektnummer: 26202030 - 46397 Bocholt

Die Immobilie





Objektnummer: 26202030 - 46397 Bocholt

Die Immobilie





Objektnummer: 26202030 - 46397 Bocholt

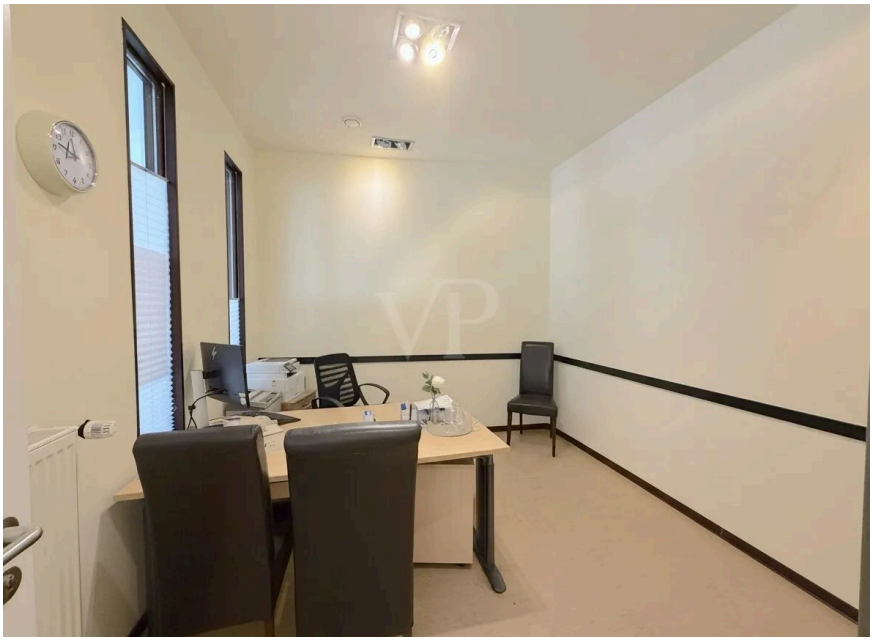
Die Immobilie





Objektnummer: 26202030 - 46397 Bocholt

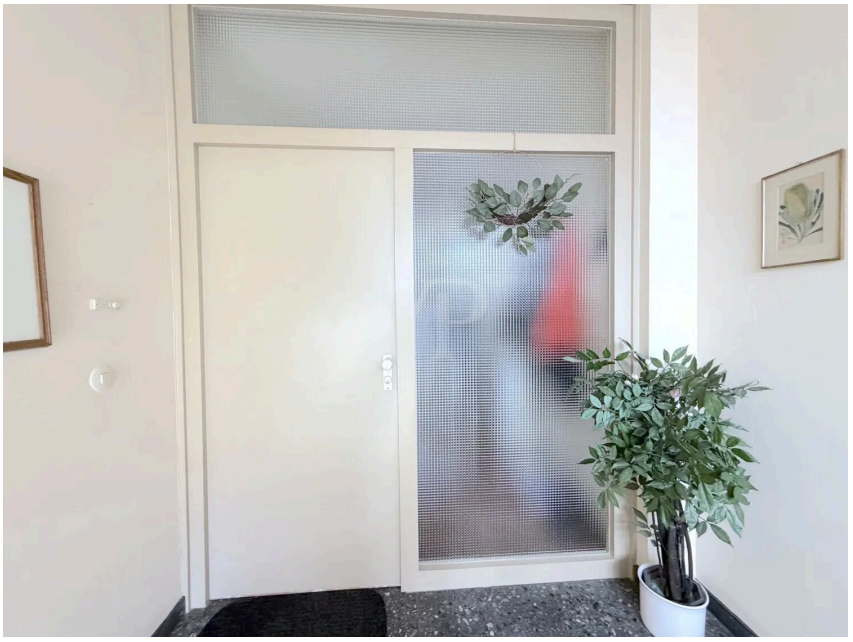
Die Immobilie





Objektnummer: 26202030 - 46397 Bocholt

Die Immobilie





Objektnummer: 26202030 - 46397 Bocholt

Die Immobilie





Objektnummer: 26202030 - 46397 Bocholt

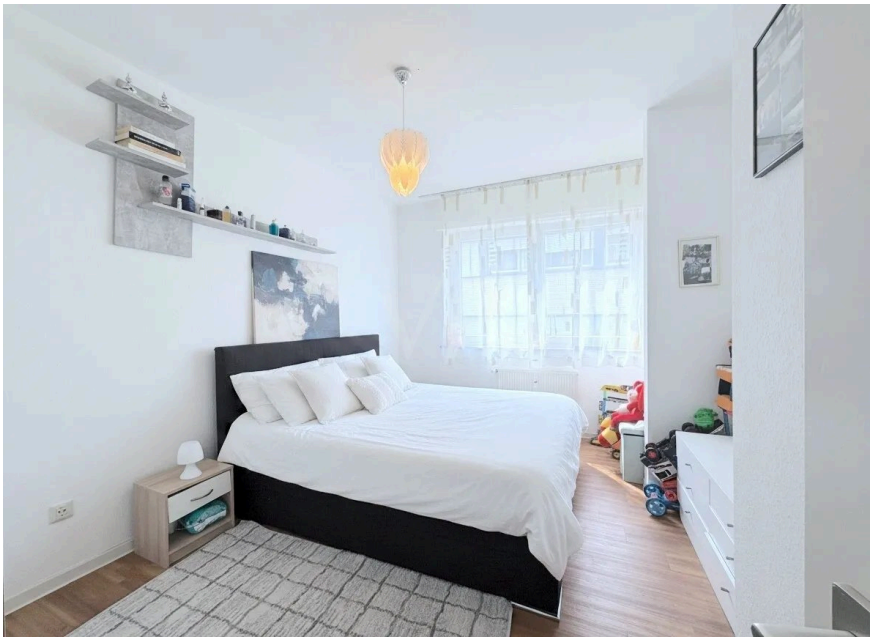
Die Immobilie





Objektnummer: 26202030 - 46397 Bocholt

Die Immobilie

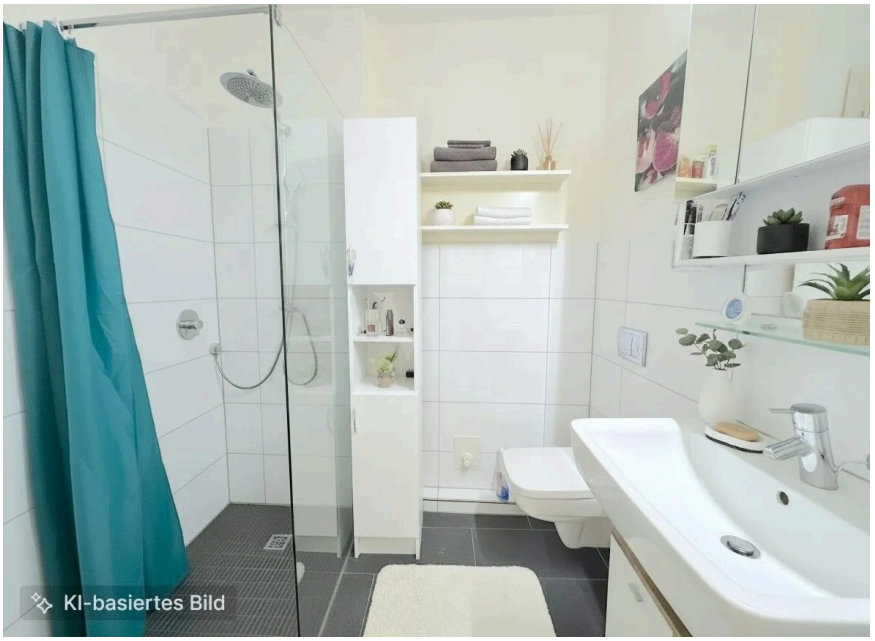




Objektnummer: 26202030 - 46397 Bocholt

Die Immobilie

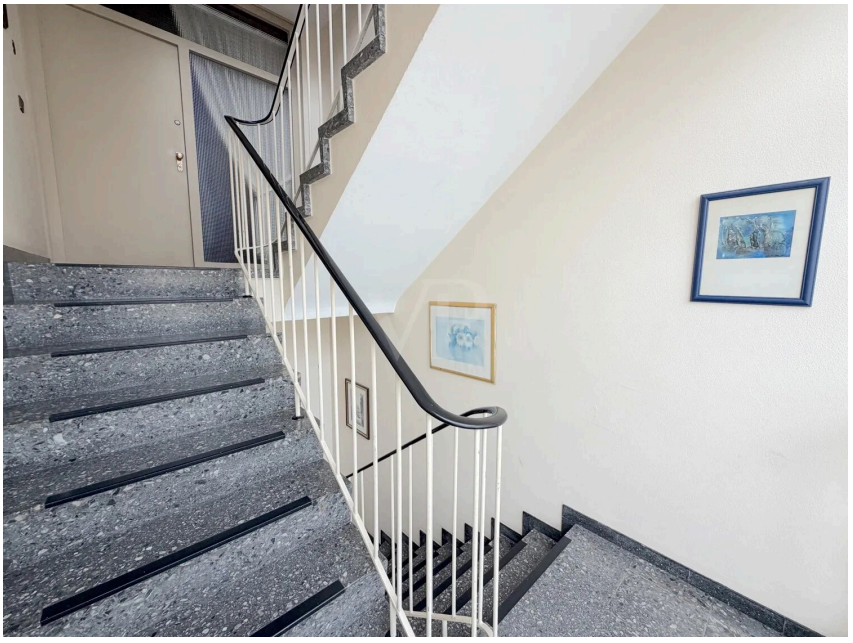




Objektnummer: 26202030 - 46397 Bocholt

Die Immobilie





Objektnummer: 26202030 - 46397 Bocholt

Die Immobilie

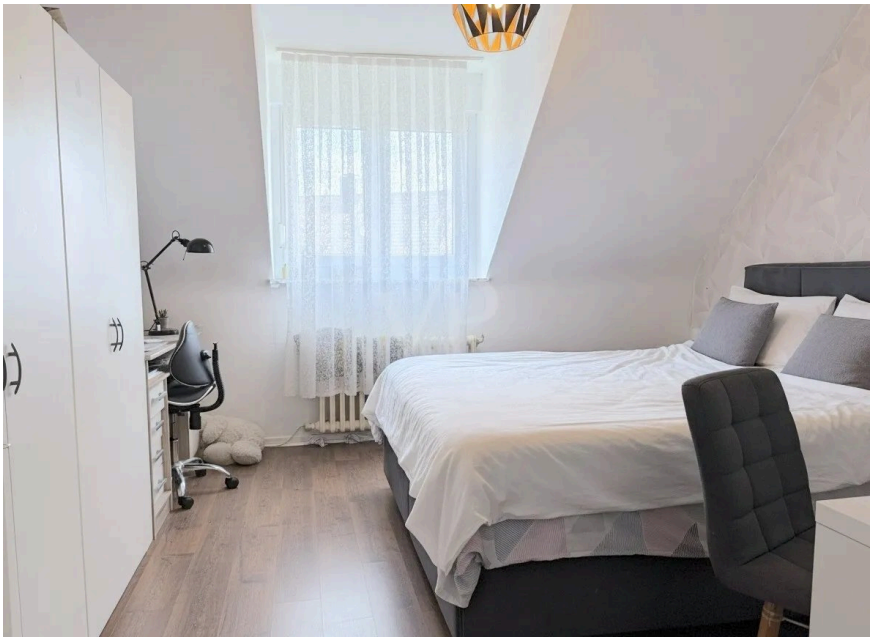




Objektnummer: 26202030 - 46397 Bocholt

Die Immobilie





Objektnummer: 26202030 - 46397 Bocholt

Die Immobilie





Objektnummer: 26202030 - 46397 Bocholt

Die Immobilie

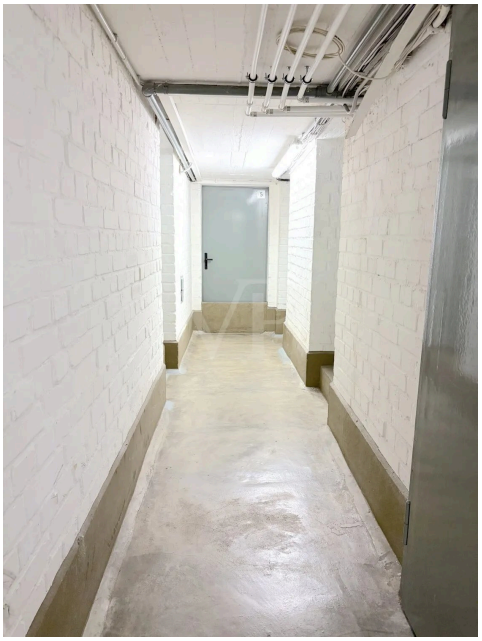




Objektnummer: 26202030 - 46397 Bocholt

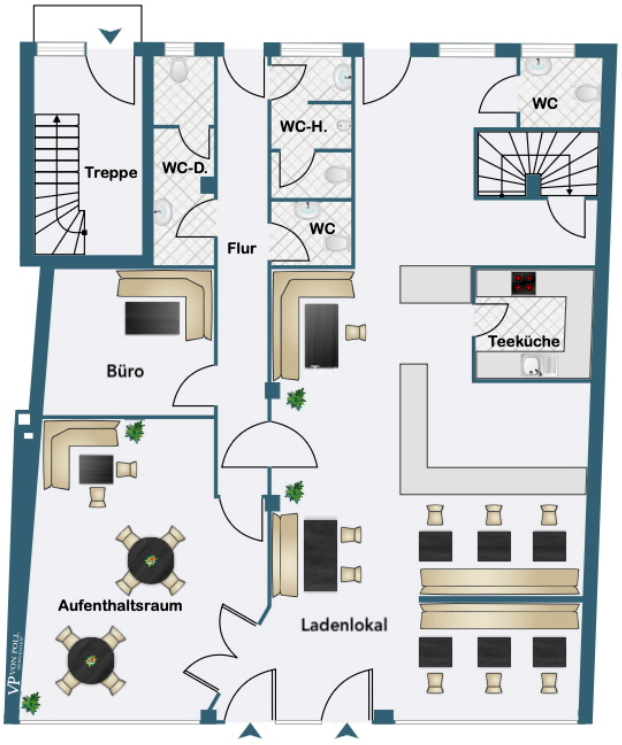
Die Immobilie



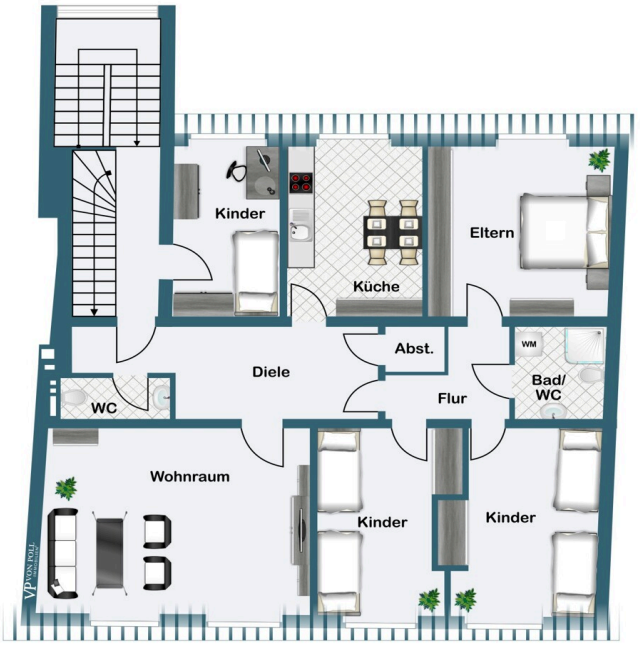


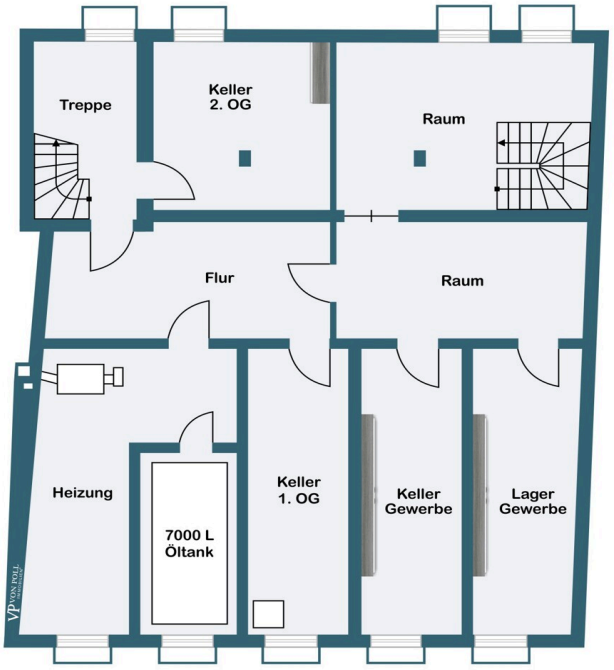
Objektnummer: 26202030 - 46397 Bocholt

Grundrisse




Balkon
Treppe
Küche
Gard.
Esszimmer
Eltern
Abst.
Diele
Bad/
WC
Flur
WC
Wohnraum
Kinder
Kinder


Kinder
Küche
Eltern
Abst.
WM
Diele
Flur
Bad/
WC
WC
Wohnraum
Kinder
Kinder



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26202030 - 46397 Bocholt

Ein erster Eindruck

Das angebotene Wohn- und Geschäftshaus aus dem Jahr 1966 vereint eine gefragte Innenstadtlage mit einer nachhaltig attraktiven Mieterstruktur und präsentiert sich damit als überzeugende Kapitalanlage im Herzen von Bocholt.

Die Immobilie wurde laufend instand gehalten und in den Jahren 2013 sowie 2020 in wesentlichen Bereichen modernisiert. Unter anderem wurden Elektrik und Fenster erneuert. Die 2001 installierte Ölheizung ergänzt den insgesamt soliden technischen Zustand des Gebäudes und schafft eine verlässliche Grundlage für langfristige Bewirtschaftung.

Die ca. 324 m² Wohnfläche verteilen sich auf drei Wohneinheiten, die mit durchdachten und marktgerechten Raumaufteilungen überzeugen. Die Wohnungen bieten jeweils mehrere Schlafzimmer, ein Badezimmer, ein separates Gäste-WC, eine Küche mit Essbereich sowie ein großzügiges Wohnzimmer und sprechen damit eine breite Zielgruppe an. Die funktionalen Grundrisse und die attraktive Raumgestaltung unterstützen eine dauerhaft stabile Vermietbarkeit.

Ergänzt wird das Objekt durch eine Gewerbeeinheit im Erdgeschoss, die unmittelbar von der hohen Passantenfrequenz und der ausgezeichneten Sichtbarkeit innerhalb der Bocholter Innenstadt profitiert. Die Kombination aus Wohnen und Gewerbe sorgt für eine attraktive Nutzungsstruktur und zusätzliche Diversifikation der Mieteinnahmen.

Die aktuellen Nettomieteinnahmen belaufen sich auf ca. 28.000 € jährlich und unterstreichen das solide Ertragspotenzial der Immobilie. Zusätzlichen Komfort bieten mehrere Stellplätze, die den Mietern zur Verfügung stehen — ein nicht zu unterschätzender Vorteil in zentraler Innenstadtlage.

Die Lage zählt zu den wesentlichen Stärken dieser Immobilie: Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzte, öffentliche Verkehrsmittel sowie sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die hohe Standortqualität sorgt nicht nur für eine nachhaltige Nachfrage, sondern auch für langfristige Wertstabilität.

Ein renditestarkes Anlageobjekt mit klarer Struktur, gefragtem Nutzungsmix und überzeugender Perspektive in bester Innenstadtlage von Bocholt.

Objektnummer: 26202030 - 46397 Bocholt

Alles zum Standort

Bocholt ist mit rund 72.000 Einwohnern die größte Stadt im Kreis Borken und ein bedeutendes wirtschaftliches sowie kulturelles Zentrum im Westmünsterland. Die Stadt liegt unmittelbar an der deutsch-niederländischen Grenze und vereint die typisch westfälische Bodenständigkeit mit einem modernen, grenzüberschreitenden Flair.

Geografische Lage & Nachbarschaft
Bocholt liegt im Nordwesten von Nordrhein-Westfalen. Die Stadt bildet eine Brücke zwischen zwei Regionen:
• Grenzlage: Im Norden grenzt Bocholt direkt an die Niederlande (Provinz Gelderland, Region Achterhoek). Die Grenznähe prägt den Alltag durch regen kulturellen Austausch und grenzüberschreitenden Handel.
• Region: Politisch gehört Bocholt zum Münsterland, landschaftlich ist jedoch bereits der Übergang zum Niederrhein spürbar.
• Nachbarn: Wichtige Nachbarstädte sind Rhede im Osten, Isselburg im Westen und Hamminkeln (Kreis Wesel) im Süden.
Infrastruktur und Erreichbarkeit
Bocholt gilt als "Stadt der kurzen Wege", ist aber auch überregional gut angebunden:
• Straße: Über die Bundesstraße B67 (vierspurig ausgebaut) besteht eine schnelle Verbindung zur A3 (Oberhausen-Arnheim) und zur A31 (Emden-Bottrop). Dies macht die Stadt für Pendler ins Ruhrgebiet attraktiv.
• Schiene: Der "Der Bocholter" (RB32) verbindet die Stadt im Stundentakt mit Wesel, von wo aus Anschlüsse Richtung Düsseldorf und Duisburg bestehen.
• Fahrradstadt: Bocholt ist mehrfache Preisträgerin als fahrradfreundlichste Stadt Deutschlands (ADFC-Test). Das Radwegenetz ist exzellent ausgebaut; das Fahrrad ist hier das Hauptverkehrsmittel.
Wirtschaft und Bildung
Bocholt ist ein kraftvoller Wirtschaftsstandort mit einem gesunden Mix aus Tradition und Innovation:
• Branchen: Stark vertreten sind die Metall- und Elektroindustrie, Logistik sowie Textilgeschichte. Global Player wie Flender (Antriebstechnik) oder Gigaset haben hier wichtige Standorte.
• Industriepark: Mit dem "Industriepark Bocholt" verfügt die Stadt über eines der größten zusammenhängenden Industriegebiete in NRW.
• Bildung: Als Standort der Westfälischen Hochschule (Campus Bocholt) zieht die Stadt junge Talente an und fördert den Technologietransfer in die lokale Wirtschaft.

Lebensqualität und Freizeit
Das Stadtbild ist geprägt durch eine Mischung aus historischer Substanz und moderner Architektur (z. B. das Projekt Kubaai):
• Einkaufen: Die Innenstadt mit den Shopping-Arkaden und dem historischen

Marktplatz vor dem Rathaus gilt als Magnet für Besucher aus dem Umland und den Niederlanden.
• Natur & Erholung: Der Aasee ist das zentrale Naherholungsgebiet mit Segelmöglichkeiten, Strandbad und Wanderwegen. Zudem bietet der Stadtwald weitläufige Grünflächen.
• Kultur: Das LWL-Museum Textilwerk ist ein kultureller Ankerpunkt, der an die industrielle Vergangenheit der Stadt erinnert.
Fazit
Bocholt bietet die Vorzüge einer urbanen Infrastruktur (Hochschule, Krankenhaus, Shopping) kombiniert mit der Sicherheit und Lebensqualität einer mittelständisch geprägten Region. Die Stadt ist ideal für Menschen, die eine hohe Lebensqualität, kurze Wege und eine starke wirtschaftliche Basis schätzen.

Objektnummer: 26202030 - 46397 Bocholt

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sascha Mermann

Westend 27, 46399 Bocholt
Tel.: +49 2871 - 99 58 98 0
E-Mail: bocholt@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com