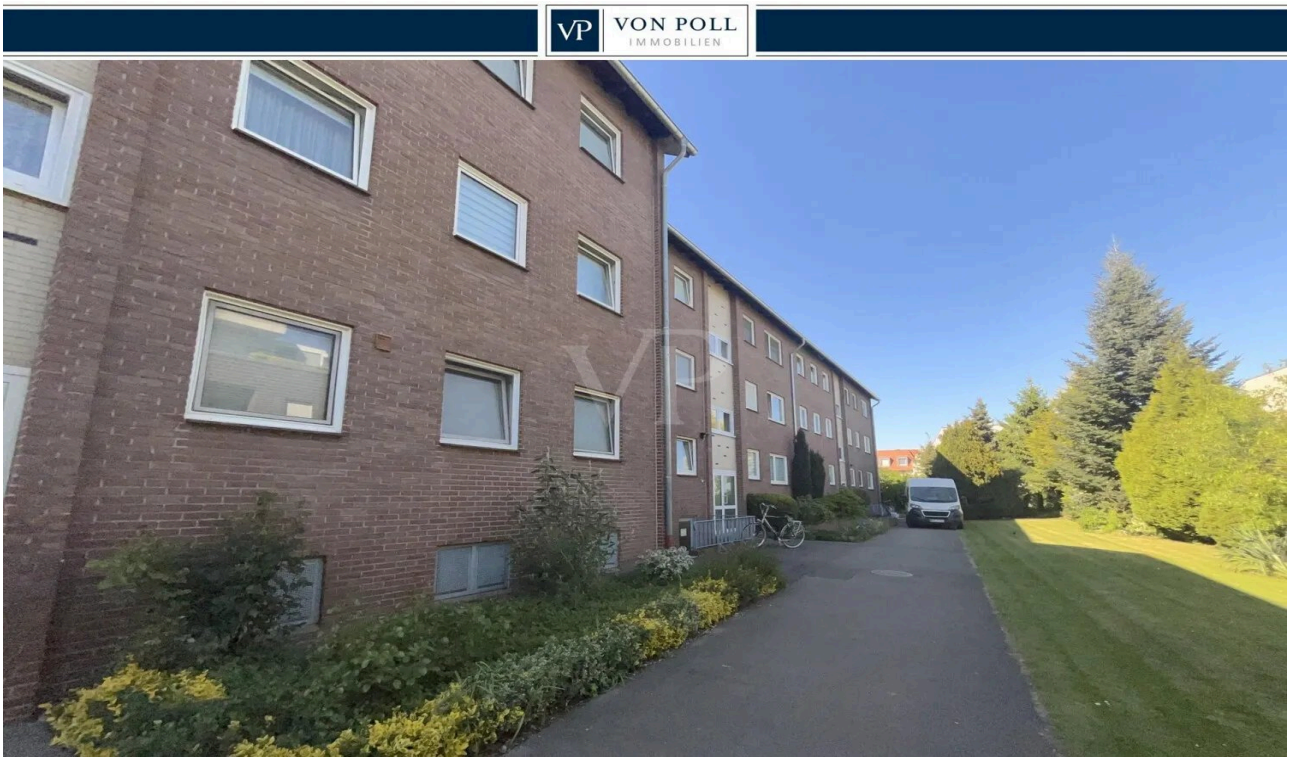
Bocholt

# Drei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 18 Wohneinheiten – Wohninvestment mit Entwicklungspotenzial in Bocholt

*Objektnummer: 26202031*



KAUFPREIS: 2.450.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 1230 m² • ZIMMER: 54 • GRUNDSTÜCK: 2984 m²

Objektnummer: 26202031 - 46397 Bocholt


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

Objektnummer: 26202031 - 46397 Bocholt

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26202031 |
| Wohnfläche | ca. 1230 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 54 |
| Schlafzimmer | 18 |
| Badezimmer | 18 |
| Baujahr | 1960 |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 2.450.000 EUR |
| Haustyp | Mehrfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision 4,99 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2024 |
| Zustand der Immobilie | modernisiert |
| Bauweise | Massiv |
| Vermietbare Fläche | ca. 1230 m² |
| Ausstattung | Garten/-mitbenutzung, Balkon |

Objektnummer: 26202031 - 46397 Bocholt

# Auf einen Blick: Energiedaten

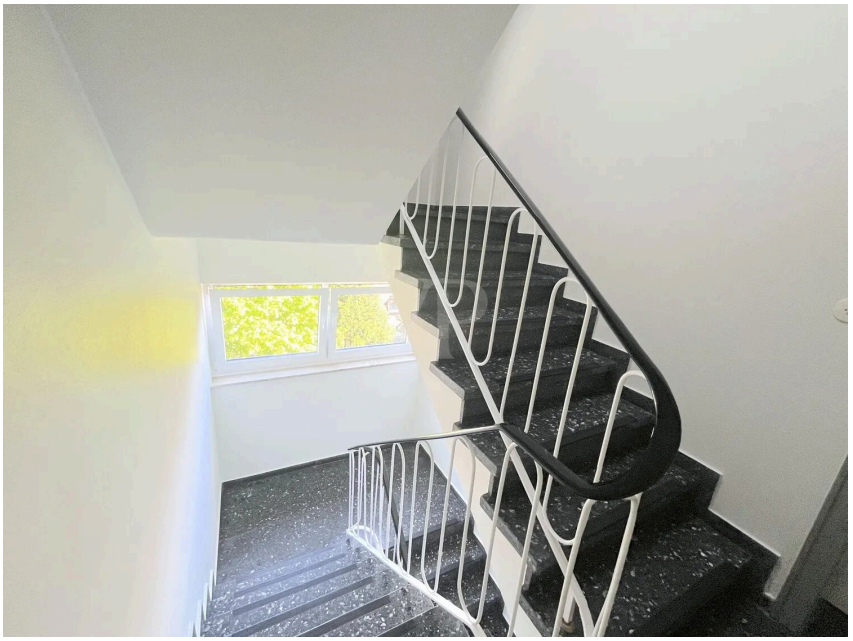
| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Energieausweis gültig bis | 19.10.2028 |
| Befeuerung | Gas |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 120.5 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | D |
| Baujahr laut Energieausweis | 2015 |

Objektnummer: 26202031 - 46397 Bocholt

# Die Immobilie





Objektnummer: 26202031 - 46397 Bocholt

# Die Immobilie





Objektnummer: 26202031 - 46397 Bocholt

# Die Immobilie





Objektnummer: 26202031 - 46397 Bocholt

# Die Immobilie





Objektnummer: 26202031 - 46397 Bocholt

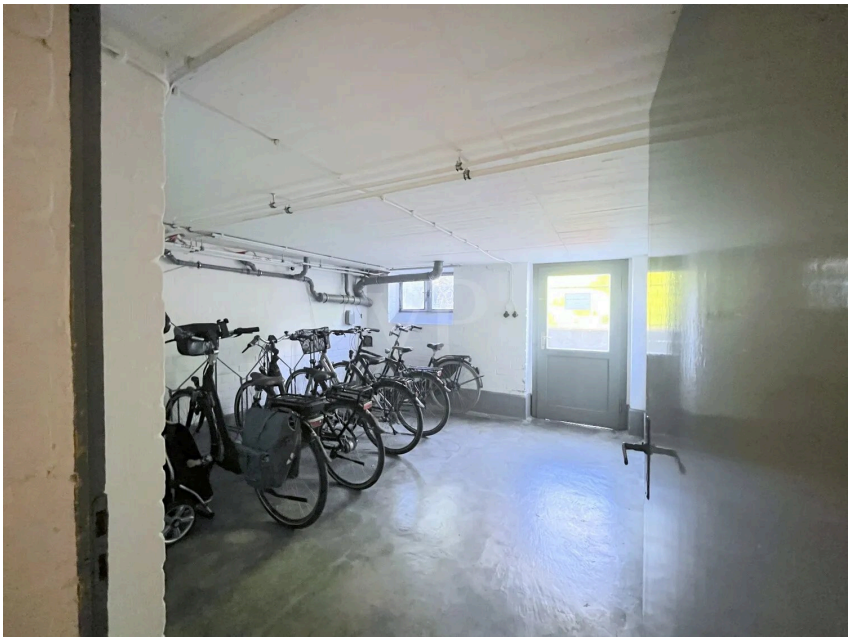
# Die Immobilie





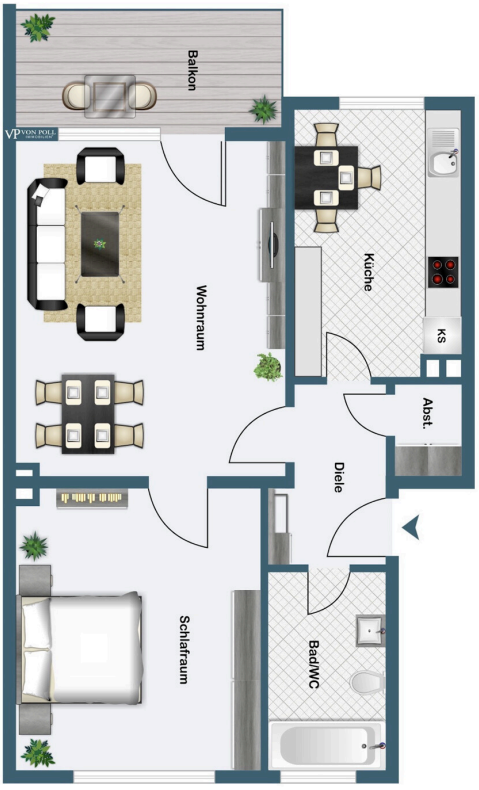
Objektnummer: 26202031 - 46397 Bocholt

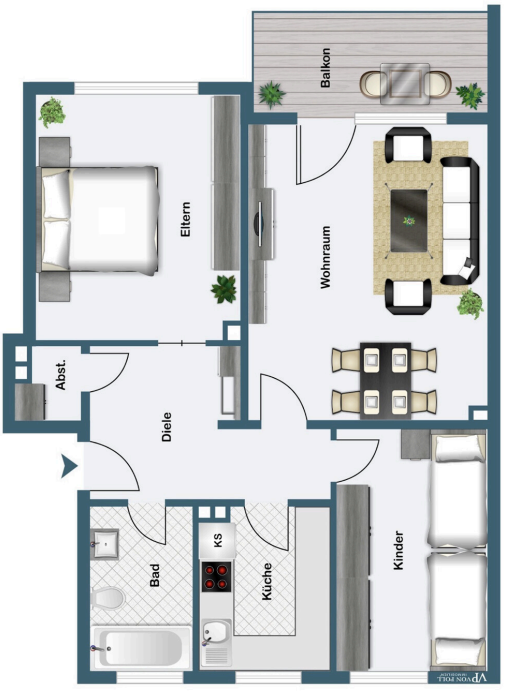
# Die Immobilie

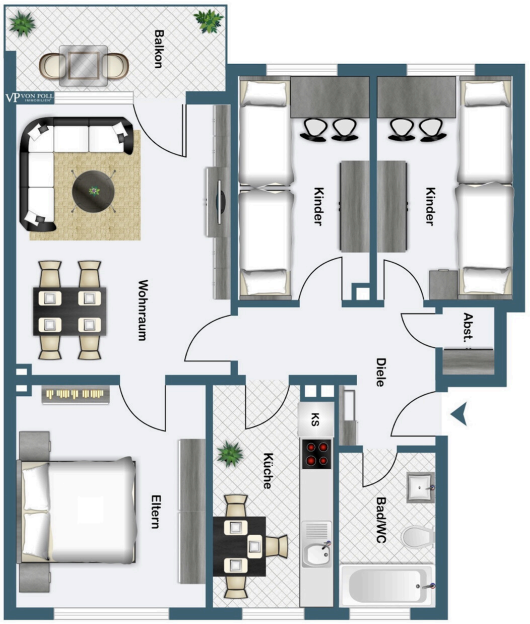


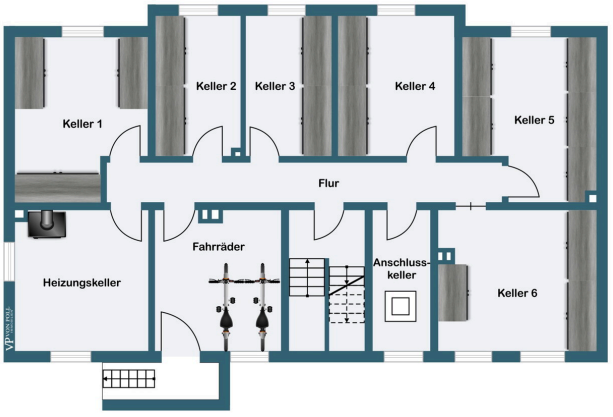
Objektnummer: 26202031 - 46397 Bocholt

# Grundrisse

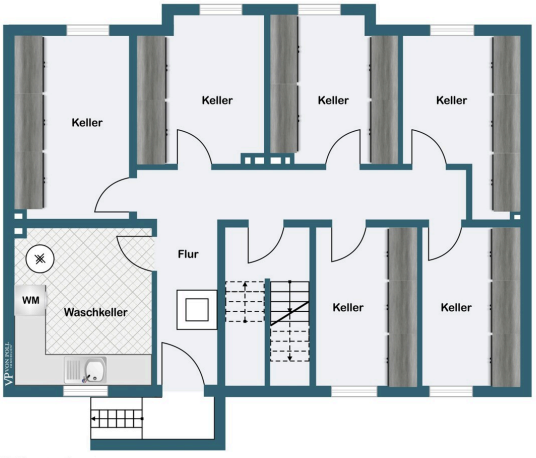



Balkon
Eltern
Wohnraum
Abst.
Diele
KS
Bad
Küche
Kinder

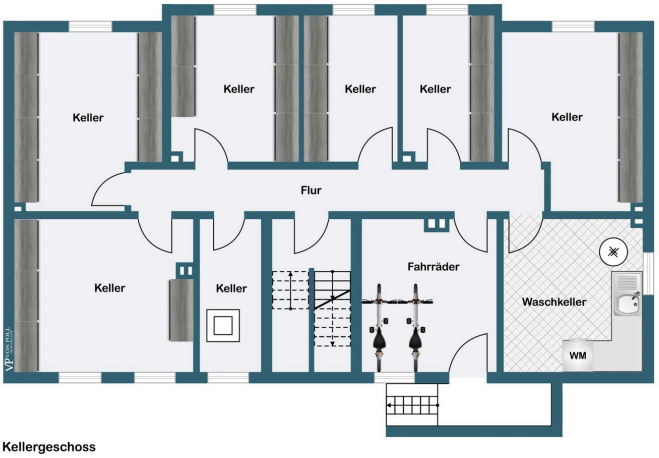

Balkon
Kinder
Kinder
Wohnraum
Abst.
Diele
KS
Küche
Eltern
Bad/WC




Kellergeschoss




Kellergeschoss




Kellergeschoss




**Garagen**

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: 26202031 - 46397 Bocholt

# Ein erster Eindruck

Investieren Sie in eine Immobilie, die sofort überzeugt: 18 voll vermietete Wohnungen auf insgesamt 1.230 m² Wohnfläche, alle mit Balkonen, auf einem Grundstück von 2.984 m² mit anteiliger 1.300 m² Gartenfläche. Seit 2015 wurden 10 Wohnungen vollständig saniert, die letzten in 2024, vier weitere Wohnungen erhielten neue Bäder. Wasserleitungen und Elektrik wurden modernisiert, die Erdgasheizung stammt aus 2015, das Dach wurde 2018 neu isoliert und gedeckt. Die Kunststofffenster mit Doppelverglasung runden den gepflegten Zustand ab.

Die Immobilie erwirtschaftet aktuell jährliche Mieteinnahmen von ca. 90.000 Euro – das entspricht durchschnittlich 6,20 €/m². In der Bocholter Innenstadt liegen die Kaltmieten bereits bei bis zu 10 €/m², der aktuelle Durchschnitt bei 9,23 €/m². Für einen Kapitalanleger bedeutet das spürbares Potenzial für höhere Mieteinnahmen und langfristige Wertsteigerung. Die Verwaltung übernimmt zuverlässig die Bocholter Hausverwaltung Hungerhoff.

Dieses Investment verbindet stabile Einnahmen, sichere Vermietbarkeit und ein modernes, gepflegtes Erscheinungsbild. Wer in einen Standort investieren möchte, der nachgefragt ist und gleichzeitig Raum für Renditewachstum bietet, findet hier eine Immobilie, die laufende Einnahmen und Zukunftsperspektive vereint.

Objektnummer: 26202031 - 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.

Die Immobilie liegt in ruhiger Lage und die Bocholter Innenstadt ist fußläufig zu erreichen.
Alle Einkaufsmöglichkeiten für die Versorgung befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft.

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: 26202031 - 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