



Besonderes Anwesen in BESTLAGE – umgeben von Grün und dennoch stadtnah

Lage

Das Anwesen befindet sich in einer ruhigen, dennoch gut angebundenen Wohngegend am Efig 22 in Bocholt. Trotz der ruhigen Lage erreichen Sie das Stadtzentrum von Bocholt in wenigen Minuten.

Hier verbinden sich Komfort, Ruhe und praktische Erreichbarkeit; ideal für ein entspanntes und urbanes Wohngefühl. Die Bocholter Innenstadt erreichen Sie in wenigen Fahrradminuten. In anderer Richtung (Holtwick) haben sich Lebensmittelgeschäft und Discounter angesiedelt. Die wichtige Verkehrsader Westring?Tunnel liegt in der Nähe und sorgt für reibungslose, direkte Erreichbarkeit der Bundesstraßenlage ins umliegende Netz.

Dank der Nähe zur B67n ist diese Immobilie verkehrstechnisch sehr gut angebunden. Schnelle Verbindungen in alle Richtungen und kurze Wege ins Umland sind gewährleistet.

Objektbeschreibung

Eingebettet in eine außergewöhnliche, von altem Baumbestand und einer umlaufenden Gräfte geprägte Umgebung, präsentiert sich dieses besondere Anwesen als exklusiver Rückzugsort in begehrter Wohnlage von Bocholt. Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 3.134 m² vereinen sich repräsentatives Wohnen, Privatsphäre und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten zu einem einzigartigen Gesamtbild.

Das im Jahr 1957 errichtete Ensemble umfasst ein großzügiges Haupthaus, eine hochwertig kernsanierte Einliegerwohnung sowie eine separate Schwimmhalle mit weiterem Entwicklungspotenzial.

Bereits die eindrucksvolle Zufahrt vermittelt den besonderen Charakter der Immobilie.

Der großzügige Eingangsbereich mit Galerie führt in den lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich mit Kamin und Blick ins Grüne. Ein separater Bürobereich eignet sich ideal für Homeoffice oder kreative Nutzungsmöglichkeiten.

Der Privatbereich umfasst Schlafzimmer, Ankleide, Tageslichtbad sowie drei Kinderzimmer im Dachgeschoss. Ergänzt wird das Raumangebot durch Studio- und Nutzflächen.

Die kernsanierte Einliegerwohnung mit Wintergarten und hochwertiger Ausstattung bietet zusätzlichen Wohnkomfort. Die separate Schwimmhalle eröffnet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Der weitläufige Außenbereich mit Terrasse, Garage, Carport und altem Baumbestand verbindet Ruhe, Natur und stadtnahes Wohnen.

Details

Objekt-ID:	2737BOHK260521.2
Lage:	46399 Bocholt
Immobilienart:	Einfamilienhaus
Zimmer:	7
Grundstücksfläche:	ca. 3.134,00 m ²
Wohnfläche:	ca. 412,00 m ²
Baujahr:	1957
Kaufpreis:	1.490.000,00 €
Käufercourtage:	3,57% inkl. 19% MwSt.

Ausstattungsbeschreibung

Haupthaus:

- Flurbereich mit gewölbten Türen/Mauern
- Galerie mit Gussgeländer
- Holzrollläden im Erdgeschoss
- Kunststofffenster im Wohnbereich
- Einbauküche mit Waschbereich im Erker
- Gasherd (Propanflaschen) & E-Herd
- Massive Einbauschränke
- Lediglich eine Stütze im Wohnzimmer, statische Überzüge (tragende Betonbalken)
- Gemauerter Kamin mit Wölbung oberhalb
- Dachgauben

Gartenoase

- Terrasse erneuert 2014, Geräteschuppen, nostalgische Gartenlaternen

Heizungssystem:

- 500m Rohrlänge durchs Haus
- eigene Öl-Pipeline
- Öltank 5000 Liter (Carport)
- Schaltzentrale Steuerungsschrank
- Warmwasserspeicher

Sonstiges

Schwimmhalle:

- Erhöhter Instandsetzungsbedarf
- Schwimmbecken mit ca. 5m x 10m
- Tiefe des Beckens ca. 1,80m
- Letzte Nutzung im Jahr 2019
- Ursprünglich freistehendes Schwimmbad
- Das Gebäude um das Schwimmbad entstand in späterer Bauphase
- Freiflächen rund um das Becken; ideal für Relaxliegen
- offener Duschbereich vorhanden
- Panoramafenster zur Gartenoase
- Schwimmbadtechnik im Heizungsraum

Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten:

- Reaktivierung als Schwimmbad
- Umnutzung zu wohnlich nutzbarer Fläche (z. B. Gästeapartment)
- Nutzung als Hobby-, Fitness- oder Freizeitbereich

Objektbilder



Gartenansicht



Gartenzugang



Zufahrt



Eingangsbereich



Küche



Küche mit Außenzugang



Wohn-&Essbereich



Essbereich



Wohnbereich



Wohnbereich



Wohnbereich



Büro



Büro/Lagerfläche



Schwimmhalle



Ankleidezimmer



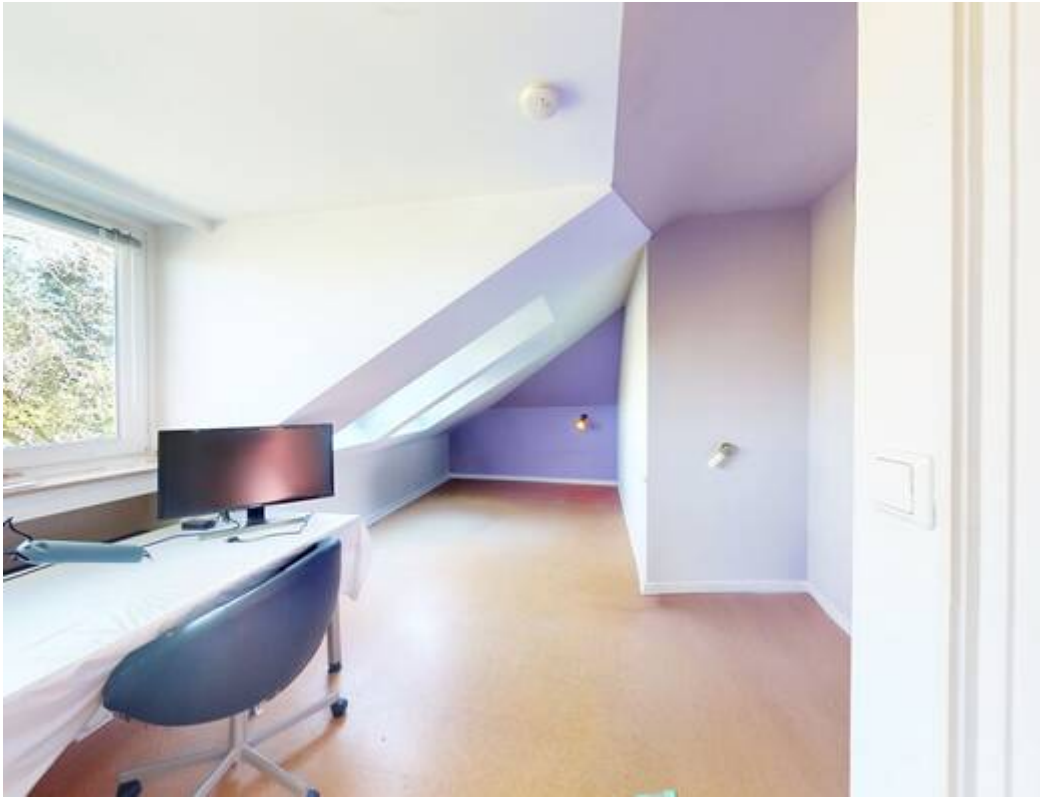
Schlafzimmer



Badezimmer



Treppenhaus



Kinderzimmer I



Kinderzimmer II



Kinderzimmer III



Badezimmer



Eingang Wohnung



Gäste-WC



Wohn-&Essbereich



Badezimmer



Schlafzimmer I



Schlafzimmer II



Ankleidezimmer



Wintergarten



Terrasse Wohnung