Telefon: 02871 23 70 255
Telefax: 02871 23 99 784
Email: info@grenzland.im
Internet: www.grenzland.im



VERKAUFT - Wohnen an der Aa -Garten, Garage und Partykeller

GRENZLAND Immobilien

Nordwall 1-3
46399 Bocholt - Deutschland

Telefon: 02871 23 70 255
Telefax: 02871 23 99 784

Email: info@grenzland.im

GRENZLAND Immobilien

Telefon: 02871 23 70 255
Telefax: 02871 23 99 784
Email: info@grenzland.im
Internet: www.grenzland.im

Lage

Die Wohnanlage besteht aus einer Gruppe von Reihenhäusern in versetzter Bauweise. Die Gebäude sind als kompakte Ziegelbauten mit klassischen Satteldächern ausgeführt, die durch einzelne Rücksprünge und unterschiedlich hohe Dachflächen rhythmisiert werden.

Die Anordnung folgt einem hofähnlichen Erschließungskonzept: Die Häuser stehen leicht
fächerförmig zueinander und bilden einen geschützten Innenbereich, der von den Zufahrten eingerahmt wird. Insgesamt entsteht ein kleinteiliges, ruhiges Wohnensemble mit klarer Struktur und alltäglicher Funktionalität.

Bocholt ist mit seinen rund 75.000 Einwohnern nicht nur die größte Stadt im Kreis Borken, sondern auch die drittgrößte Stadt im Münsterland. Hier genießen Sie DAS GUTE LEBEN zwischen städtischen Freizeit- und Kulturangeboten und grüner Umgebung.

In wenigen Minuten sind Sie über die B67 bestens ins Straßenverkehrsnetz eingebunden.

Details

Objekt-ID:	2746
Lage:	46395 Bocholt
Immobilienart:	Reihenmittel
Zimmer:	4
Grundstücksfläche:	ca. 161,00 m²
Wohnfläche:	ca. 102,00 m²
Baujahr:	1984
Bezugstermin:	Sommer 2026
Garagen:	1

Objektbeschreibung

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause und füllen Sie es mit Leben und Geschichten.

Die Treppenanlage ist offen gestaltet und befindet sich zentral im Gebäude. Sie verbindet alle Ebenen durchgängig vom Keller bis in den Spitzboden.

Drei Ebenen, perfekt durchdacht:
Während das Erdgeschoss ganz auf Geselligkeit (Kochen, Essen, Wohnen) setzt, ziehen sich die
Bewohner im Obergeschoss und Dachgeschoss in Ihre drei Schlafzimmer zurück.
Das Familienbad begeistert mit Vollausstattung (Badewanne & Dusche) und Fenster. Die Heizungsanlage hat ebenfalls hier Einzug gehalten.

Alle Fenster sind senkrecht angeordnet; Dachflächenfenster kommen nicht zum Einsatz. Durch Dachgauben entsteht zusätzlich mehr Raumhöhe, eine bessere Raumausnutzung und
eine angenehmere Belichtung.

Vollkeller mit direktem Gartenzugang:
Hier vereinen sich Hauswirtschaftsraum, Lagerraum plus Partyraum mit Theke.

GRENZLAND Immobilien

Nordwall 1-3
46399 Bocholt - Deutschland

Telefon: 02871 23 70 255
Telefax: 02871 23 99 784

Email: info@grenzland.im

Ausstattungsbeschreibung

Alle Räume warten bereits darauf ein neues Gesicht bekommen und mit Ihrer Handschrift zu glänzen.

Freuen Sie sich auf:
- gepflasterten Vorgarten
- offene Treppenanlage
- ausschließlich senkrechte Fenster im ganzen Haus
- flexible Lamellen nach Maß als Sonnenschutz
- Außenrollläden für angenehme Licht- und Wärmeregulierung
- Einbauküche mit allen Gerätschaften
- Familienbad mit Dusche und Badewanne
- zeitlose Böden
- Partykeller mit integrierter Theke
- Hauswirtschaftraum mit Podest für die WM
- Garage (Flurstück 352)
- überdachte Familienterrasse
- beidseitig geschützte Gartenoase
- Kunstrasen
- mit Randsteinen eingefasste Beetanlagen
- Wasserzapfstelle (Grundwasserspitze)
- Kelleraußenzugang

Sonstiges

Garten:
Diese liebevoll gestaltete Freiluftbühne orientiert sich in Richtung Morgensonne.

Ehrlich gesagt: Wer braucht schon einen XL-Garten, der mehr Arbeit als Freude macht? Dieser kompakte Außenbereich bietet einen freien Rundumblick. Eine Oase, ideal zum Abschalten. Egal ob mit einem Buch, einem Kaffee oder einfach nur zum Draußensitzen.

Der private Außenbereich ist vollständig mit modernen Zaunelementen eingefasst und bietet einen klar definierten, geschützten Gartenraum.
Ein Teil der Terrasse liegt unter einem auskragenden Dachabschnitt, wodurch eine überdachte,
uneinsehbare Zone mit hoher Aufenthaltsqualität entsteht. Diese Kombination ermöglicht geschützte Sitzplätze, flexible Nutzung und eine angenehme Erweiterung des Wohnraumes ins Freie.

Sie suchen eine beruhigende Wasserquelle, umgeben von altem Baumbestand... nur wenige Meter entfernt fließt die Bocholter Aa.

Objektbilder



Reihenmittelhaus an der Bocholter Aa



Wohn- &Esszimmer



Wohn- &Esszimmer



Küche



Gäste-WC



Schlafzimmer I



Schlafzimmer II



Schlafzimmer III



Badezimmer



Badezimmer



Terrasse



Partykeller



Theke



Garten



Garage