

Isselburg / Anholt

Raum, Charakter und Schlossblick – ein Haus mit außergewöhnlicher Perspektive

Property ID: 26202013



PURCHASE PRICE: 338.500 EUR • LIVING SPACE: ca. 199 m² • ROOMS: 7 • LAND AREA: 284 m²

Property ID: 26202013 - 46419 Isselburg / Anholt

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  Floor plans
-  A first impression
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 26202013 - 46419 Isselburg / Anholt

At a glance

Property ID	26202013	Purchase Price	338.500 EUR
Living Space	ca. 199 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2023
Rooms	7	Condition of property	Needs renovation
Bedrooms	4	Construction method	Solid
Bathrooms	4	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1977		

Property ID: 26202013 - 46419 Isselburg / Anholt

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	169.20 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	12.01.2036	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2023

Property ID: 26202013 - 46419 Isselburg / Anholt

The property



Property ID: 26202013 - 46419 Isselburg / Anholt

The property



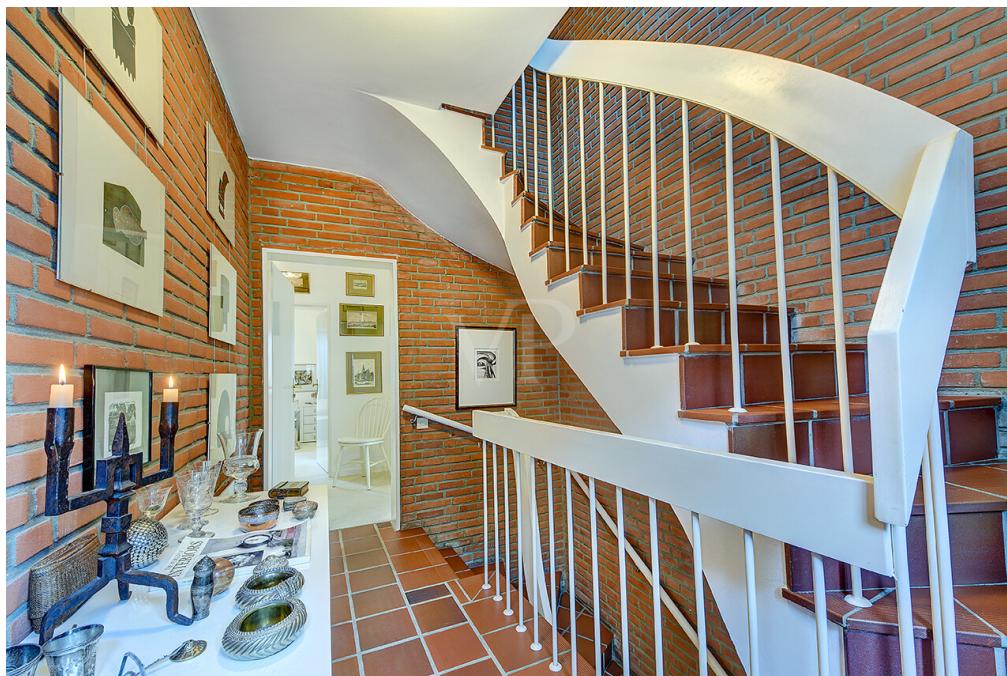
Property ID: 26202013 - 46419 Isselburg / Anholt

The property



Property ID: 26202013 - 46419 Isselburg / Anholt

The property



Property ID: 26202013 - 46419 Isselburg / Anholt

The property



Property ID: 26202013 - 46419 Isselburg / Anholt

The property



Property ID: 26202013 - 46419 Isselburg / Anholt

The property



Property ID: 26202013 - 46419 Isselburg / Anholt

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
REAL ESTATE®



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

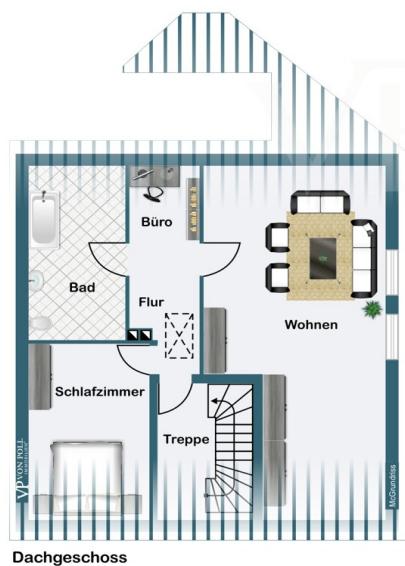
Property ID: 26202013 - 46419 Isselburg / Anholt

Floor plans





Obergeschoss



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 26202013 - 46419 Isselburg / Anholt

A first impression

Raumwunder mit Blick auf das Wasserschloss Anholt

Diese außergewöhnliche Immobilie überzeugt durch seine Großzügigkeit, seine vielseitige Raumaufteilung und eine Lage, die ihresgleichen sucht: der direkte Blick auf das Wasserschloss Anholt verleiht der Immobilie eine ganz besondere Atmosphäre. Auf rund 199 m² Wohnfläche eröffnet sich ein Zuhause mit viel Raum für individuelle Lebenskonzepte – ideal für Familien, Paare oder Käuferinnen und Käufer mit dem Wunsch nach Weitläufigkeit und Flexibilität.

Die durchdachte Aufteilung über mehrere Etagen schafft zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Separate Bereiche zum Wohnen, Arbeiten und Entspannen lassen sich ebenso realisieren wie Gästebereiche oder Rückzugsorte. Dank vorhandener Bäder auf jeder Etage sowie entsprechender Küchenanschlüsse besteht zudem die Möglichkeit, das Haus in bis zu drei eigenständige Wohneinheiten zu gliedern – eine seltene und attraktive Option.

Ein besonderes Highlight bildet der gemütliche Kaminbereich, der dem Haus Wärme und Wohnlichkeit verleiht und zum Verweilen einlädt. Hier wird spürbar, dass dieses Zuhause über viele Jahre hinweg mit Leben, Erinnerungen und Herzlichkeit gefüllt war.

Dieses Haus richtet sich an Menschen, die das Besondere schätzen: Großzügigkeit, eine besondere Lage und das Potenzial, ein Zuhause mit Charakter und Geschichte in eine neue Zukunft zu führen.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung von der einzigartigen Atmosphäre und den vielfältigen Möglichkeiten dieser Immobilie.

Weiterführende Informationen zur Ausstattung erhalten Sie gerne auf Anfrage.

Property ID: 26202013 - 46419 Isselburg / Anholt

All about the location

Anholt liegt im Grenzgebiet zwischen dem Niederrhein und dem Westmünsterland. Die Umgebung ist von einer flachen, weiten Parklandschaft geprägt, die ideal für Erholungssuchende ist.

Nachbarschaft: Direkt angrenzend liegt die niederländische Gemeinde Gendringen (Ulft). Im Osten schließt sich der Isselburger Stadtteil Vehlingen an, im Süden die Stadt Rees (Kreis Kleve).

Natur & Wasser: Die Region wird durch kleine Fließgewässer wie die Issel und zahlreiche Entwässerungsgräben charakterisiert. Große Wald- und Parkflächen (wie die Anholter Schweiz) bestimmen das grüne Ortsbild.

Das Wahrzeichen: Schloss Anholt

Die Lage von Anholt wird maßgeblich durch die Wasserburg Anholt definiert. Die weitläufigen Parkanlagen im englischen Stil umschließen den Ortskern und verleihen der Lage eine gehobene, fast herrschaftliche Atmosphäre.

Infrastruktur & Erreichbarkeit

Anholt kombiniert ländliche Idylle mit einer sehr guten Verkehrsanbindung an das Ruhrgebiet und die Niederlande:

Autobahnanschluss: Die A3 (E35) ist über die Anschlussstelle „Isselburg“ in nur wenigen Minuten erreichbar. Dies macht Anholt attraktiv für Pendler in Richtung Emmerich, Wesel, Oberhausen oder Arnhem (NL).

Bundesstraßen: Die B67 führt zügig in Richtung Bocholt und das weitere Münsterland.

Nahversorgung: Im Ortskern finden sich Supermärkte, Bäckereien, Ärzte und Apotheken für den täglichen Bedarf. Für ausgiebige Shoppingtouren bietet sich das nahegelegene Bocholt oder das niederländische Doetinchem an.

Freizeitwert & Lebensqualität

Die Lage bietet einen außergewöhnlich hohen Freizeitwert, der weit über die Stadtgrenzen hinaus bekannt ist:

Biotopwildpark Anholter Schweiz: Ein weitläufiger Wildpark mit dem berühmten „Schweizer Häuschen“, der fußläufig oder per Rad schnell erreichbar ist.

Golfclub Wasserburg Anholt: Einer der renommiertesten Golfplätze der Region befindet sich direkt vor der Haustür.

Radwandern: Anholt liegt an bekannten Routen wie der 100-Schlösser-Route und bietet ein perfekt ausbautes Radwegenetz bis tief in die Niederlande hinein.

Property ID: 26202013 - 46419 Isselburg / Anholt

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.1.2036.

Endenergiebedarf beträgt 169.20 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023.

Die Energieeffizienzklasse ist F.



VON POLL
REAL ESTATE

Property ID: 26202013 - 46419 Isselburg / Anholt

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sascha Mermann

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com