

Isselburg / Anholt

# Wohnen mit Geschichte & Potenzial – Großzügiges Reihenendhaus am Wasserschloss Anholt

Property ID: 26202013



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PURCHASE PRICE: 312.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 198 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 284 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26202013 - 46419 Isselburg / Anholt**

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

**Property ID: 26202013 - 46419 Isselburg / Anholt**

## At a glance

<b>Property ID</b>	<b>26202013</b>	<b>Purchase Price</b>	<b>312.000 EUR</b>
<b>Living Space</b>	<b>ca. 198 m<sup>2</sup></b>	<b>House</b>	<b>End-terrace house</b>
<b>Roof Type</b>	<b>Gabled roof</b>	<b>Commission</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Rooms</b>	<b>7</b>	<b>Modernisation / Refurbishment</b>	<b>2023</b>
<b>Bedrooms</b>	<b>4</b>	<b>Condition of property</b>	<b>Needs renovation</b>
<b>Bathrooms</b>	<b>4</b>	<b>Construction method</b>	<b>Solid</b>
<b>Year of construction</b>	<b>1977</b>	<b>Equipment</b>	<b>Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony</b>

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 <sup>2</sup> 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



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

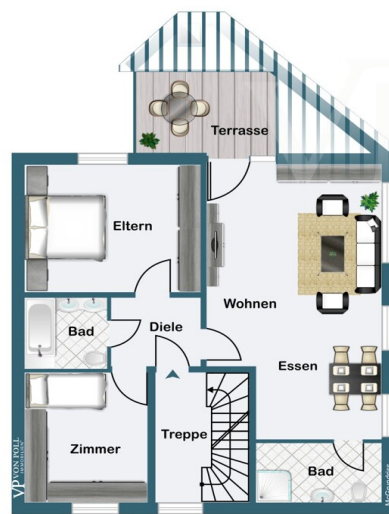
T.: 0800 - 333 33 09

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

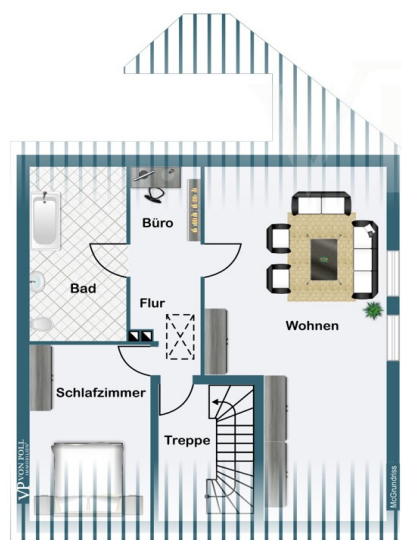
Property ID: 26202013 - 46419 Isselburg / Anholt

## Floor plans





Obergeschoss



Dachgeschoss

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 m<sup>2</sup> 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 Arnheim (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 ausgebautes Radwegenetz bis tief in die Niederlande hinein.

**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](mailto:bocholt@von-poll.com)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**