

Isselburg / Anholt

Wohnen mit Geschichte & Potenzial – Großzügiges Reihenendhaus am Wasserschloss Anholt

Número de propiedad: 26202013



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 312.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 198 m² • HABITACIONES: 7 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 284 m²

Número de propiedad: 26202013 - 46419 Isselburg / Anholt

- De un vistazo**
- La propiedad**
- Datos energéticos**
- Planos de planta**
- Una primera impresión**
- Todo sobre la ubicación**
- Contacto con el socio**

Número de propiedad: 26202013 - 46419 Isselburg / Anholt

De un vistazo

Número de propiedad	26202013	Precio de compra	312.000 EUR
Superficie habitable	ca. 198 m ²	Casa	Chalet adosado de cabecera
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	7	Modernización / Rehabilitación	2023
Dormitorios	4	Estado de la propiedad	para reformar
Baños	4	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1977	Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 26202013 - 46419 Isselburg / Anholt

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	169.20 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	12.01.2036	Clase de eficiencia energética	F
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2023

Número de propiedad: 26202013 - 46419 Isselburg / Anholt

La propiedad



Número de propiedad: 26202013 - 46419 Isselburg / Anholt

La propiedad



Número de propiedad: 26202013 - 46419 Isselburg / Anholt

La propiedad



Número de propiedad: 26202013 - 46419 Isselburg / Anholt

La propiedad



Número de propiedad: 26202013 - 46419 Isselburg / Anholt

La propiedad



Número de propiedad: 26202013 - 46419 Isselburg / Anholt

La propiedad



Número de propiedad: 26202013 - 46419 Isselburg / Anholt

La propiedad



Número de propiedad: 26202013 - 46419 Isselburg / Anholt

La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

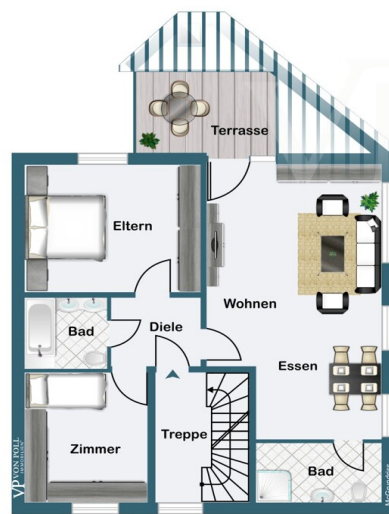
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

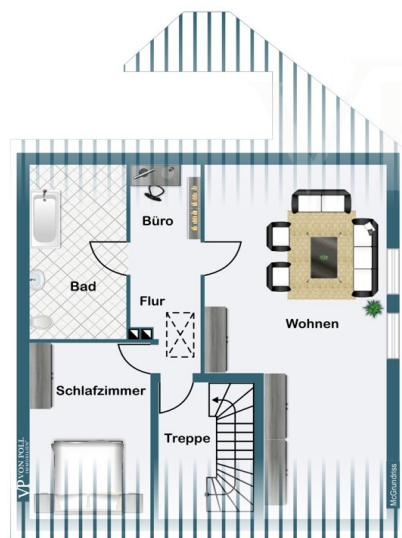
Número de propiedad: 26202013 - 46419 Isselburg / Anholt

Planos de planta





Obergeschoss



Dachgeschoss

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 26202013 - 46419 Isselburg / Anholt

Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 26202013 - 46419 Isselburg / Anholt

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 26202013 - 46419 Isselburg / Anholt

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Sascha Mermann

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com