

Isselburg / Anholt

Wohnen mit Geschichte & Potenzial – Großzügiges Reihenendhaus am Wasserschloss Anholt

CODE DU BIEN: 26202013



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 312.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 198 m² • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 284 m²

CODE DU BIEN: 26202013 - 46419 Isselburg / Anholt

- En un coup d'œil**
- La propriété**
- Informations énergétiques**
- Plans d'étage**
- Une première impression**
- Tout sur l'emplacement**
- Contact**

CODE DU BIEN: 26202013 - 46419 Isselburg / Anholt

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26202013
Surface habitable	ca. 198 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	7
Chambres à coucher	4
Salles de bains	4
Année de construction	1977

Prix d'achat	312.000 EUR
Type de bien	Maison en bande de tête
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2023
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 26202013 - 46419 Isselburg / Anholt

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	169.20 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	12.01.2036	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2023

CODE DU BIEN: 26202013 - 46419 Isselburg / Anholt

La propriété



CODE DU BIEN: 26202013 - 46419 Isselburg / Anholt

La propriété



CODE DU BIEN: 26202013 - 46419 Isselburg / Anholt

La propriété



CODE DU BIEN: 26202013 - 46419 Isselburg / Anholt

La propriété



CODE DU BIEN: 26202013 - 46419 Isselburg / Anholt

La propriété



CODE DU BIEN: 26202013 - 46419 Isselburg / Anholt

La propriété



CODE DU BIEN: 26202013 - 46419 Isselburg / Anholt

La propriété



CODE DU BIEN: 26202013 - 46419 Isselburg / Anholt

La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

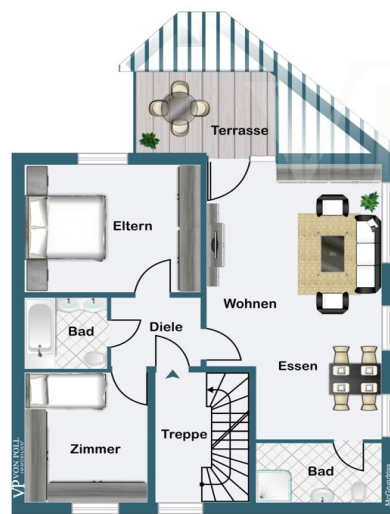
T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

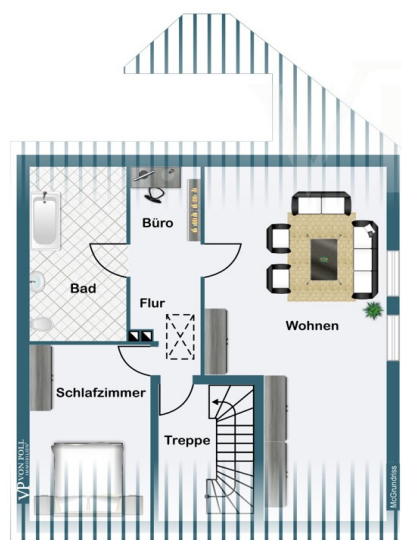
CODE DU BIEN: 26202013 - 46419 Isselburg / Anholt

Plans d'étage





Obergeschoss



Dachgeschoss

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 26202013 - 46419 Isselburg / Anholt

Une première 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.

CODE DU BIEN: 26202013 - 46419 Isselburg / Anholt

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 26202013 - 46419 Isselburg / Anholt

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Sascha Mermann

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com