

Isselburg / Anholt

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

Codice oggetto: 26202013



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

PREZZO D'ACQUISTO: 312.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 198 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL  
TERRENO: 284 m<sup>2</sup>

**Codice oggetto: 26202013 - 46419 Isselburg / Anholt**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Tutto sulla posizione**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 26202013 - 46419 Isselburg / Anholt**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26202013
Superficie netta	ca. 198 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7
Camere da letto	4
Bagni	4
Anno di costruzione	1977

Prezzo d'acquisto	312.000 EUR
Casa	Villa a schiera di testa
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2023
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26202013 - 46419 Isselburg / Anholt

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>	Consumo energetico	<b>169.20 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>12.01.2036</b>	Classe di efficienza energetica	<b>F</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>2023</b>

Codice oggetto: 26202013 - 46419 Isselburg / Anholt

## La proprietà



Codice oggetto: 26202013 - 46419 Isselburg / Anholt

## La proprietà



Codice oggetto: 26202013 - 46419 Isselburg / Anholt

## La proprietà



Codice oggetto: 26202013 - 46419 Isselburg / Anholt

## La proprietà



Codice oggetto: 26202013 - 46419 Isselburg / Anholt

## La proprietà



Codice oggetto: 26202013 - 46419 Isselburg / Anholt

## La proprietà



Codice oggetto: 26202013 - 46419 Isselburg / Anholt

## La proprietà



Codice oggetto: 26202013 - 46419 Isselburg / Anholt

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

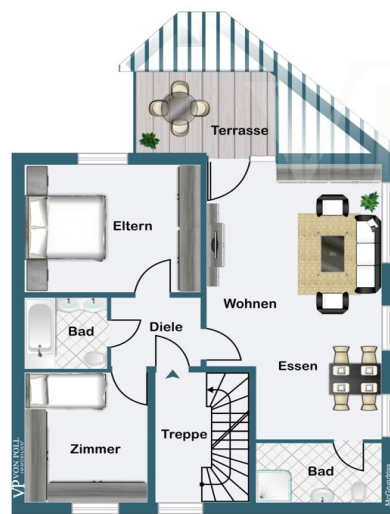
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

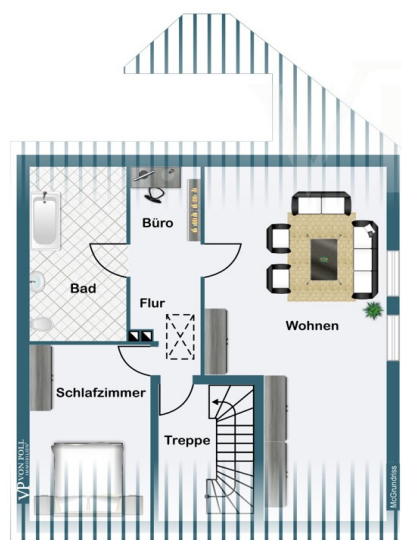
Codice oggetto: 26202013 - 46419 Isselburg / Anholt

## Planimetrie





Obergeschoss



Dachgeschoss

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 26202013 - 46419 Isselburg / Anholt**

## **Una prima impressione**

**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.**

**Codice oggetto: 26202013 - 46419 Isselburg / Anholt**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 26202013 - 46419 Isselburg / Anholt**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Sascha Mermann**

---

**Westend 27, 46399 Bocholt**  
**Tel.: +49 2871 - 99 58 98 0**  
**E-Mail: [bocholt@von-poll.com](mailto:bocholt@von-poll.com)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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