Isselburg

Viel Platz für die ganze Familie – großzügiges Zuhause mit Garten, Garage und Carport

Objektnummer: 26202056



KAUFPREIS: 299.800 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 134 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 638 m²

Objektnummer: 26202056 - 46419 Isselburg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26202056 - 46419 Isselburg

Auf einen Blick

Objektnummer	26202056
Wohnfläche	ca. 134 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1972
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	299.800 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,99 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26202056 - 46419 Isselburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	11.10.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	174 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	2000

Objektnummer: 26202056 - 46419 Isselburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26202056 - 46419 Isselburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26202056 - 46419 Isselburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26202056 - 46419 Isselburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26202056 - 46419 Isselburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26202056 - 46419 Isselburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26202056 - 46419 Isselburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26202056 - 46419 Isselburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26202056 - 46419 Isselburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26202056 - 46419 Isselburg

Die Immobilie





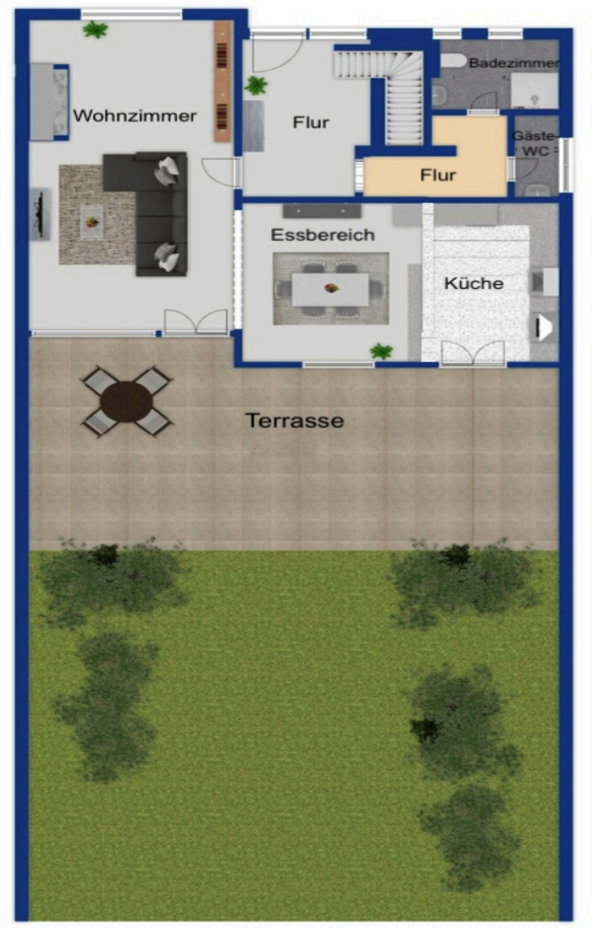
Objektnummer: 26202056 - 46419 Isselburg

Die Immobilie



Objektnummer: 26202056 - 46419 Isselburg

Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26202056 - 46419 Isselburg

Ein erster Eindruck

Diese Doppelhaushälfte in Isselburg überzeugt durch eine großzügige Raumaufteilung, vielseitig nutzbare Wohnbereiche und ein attraktives Grundstück mit Garten, Terrasse und komfortablen Stellmöglichkeiten. Das Haus bietet ideale Voraussetzungen für Familien, Paare mit Platzbedarf oder alle, die Wohnen und individuelle Nutzungsmöglichkeiten miteinander verbinden möchten.

Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einer einladenden Diele, von der aus die verschiedenen Wohnbereiche erreichbar sind. Ein Gäste-WC sowie ein separates Duschbad ergänzen das Raumangebot auf dieser Ebene und sorgen für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Das Herzstück des Hauses bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche. Die weitläufige Gestaltung schafft ein angenehmes Wohnambiente und bietet viel Platz für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden. Eine große Fensterfront zum Garten sorgt für einen schönen Lichteinfall und verbindet den Innenbereich harmonisch mit dem Außenbereich. Von hier aus gelangen Sie auf die großzügige Terrasse, die sich ideal für entspannte Stunden im Freien, gesellige Grillabende oder gemütliche Sommertage eignet.

Im Dachgeschoss stehen Ihnen vier individuell nutzbare Räume zur Verfügung. Ob als Schlaf- und Kinderzimmer, Homeoffice, Gästezimmer oder Hobbyraum – hier lassen sich unterschiedliche Wohnkonzepte flexibel verwirklichen. Ein Badezimmer mit Badewanne rundet das Raumangebot auf dieser Etage ab.

Über einen weiteren Aufgang erreichen Sie den Spitzboden, der derzeit nicht ausgebaut ist und zusätzliche Abstellmöglichkeiten bietet.

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet damit wertvolle zusätzliche Nutz- und Abstellfläche. Ein direkter Zugang vom Keller in den Garten erleichtert die Nutzung des Außenbereichs und ist insbesondere bei Gartenarbeiten oder der Unterbringung von Freizeit- und Gartengeräten praktisch.

Der Garten bietet Raum für Erholung, Spiel und individuelle Gestaltungsideen. Die großzügige Terrasse erweitert den Wohnbereich ins Freie und schafft einen schönen Platz für entspannte Stunden im Grünen.

Eine Garage sowie ein Carport ergänzen das Angebot. Darüber hinaus stehen weitere Stellmöglichkeiten für Fahrzeuge zur Verfügung – ein Pluspunkt für Haushalte mit mehreren Fahrzeugen oder zusätzlichem Platzbedarf.

Diese Doppelhaushälfte in Isselburg bietet großzügige Wohnflächen, eine flexible Raumaufteilung und attraktive Außenbereiche. Der weitläufige Wohn- und Essbereich, vier vielseitig nutzbare Räume im Dachgeschoss, die Unterkellerung mit Gartenzugang sowie die komfortablen Parkmöglichkeiten machen die Immobilie zu einem interessanten Zuhause mit viel Potenzial für unterschiedliche Lebenssituationen.

Objektnummer: 26202056 - 46419 Isselburg

Ausstattung und Details

- Bäder sowie Gäste-WC bereits saniert
- Klimaanlage im Wohnbereich
- Heizkörper teilweise erneuert
- Kamin
- Einbauküche mit Insel
- Wohnbereiche mit modernem Vinylboden ausgestattet
- Garten mit großzügiger Terrasse und Markise
- Garage
- Carport
- Weitere Stellplätze am Haus

Objektnummer: 26202056 - 46419 Isselburg

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in zentraler Wohnlage von Isselburg im westlichen Münsterland, im Kreis Borken. Der Standort verbindet kurze Wege zu den Einrichtungen des täglichen Bedarfs mit einer guten Verkehrsanbindung und der Nähe zur niederländischen Grenze.

Infrastruktur und Nahversorgung

Die Innenstadt und der Ortskern sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken und ärztliche Versorgung befinden sich in einem Umkreis von ca. 200 bis 600 Metern. Der örtliche Lebensmittelmarkt ist ebenfalls bequem zu Fuß erreichbar. Damit bietet die Lage eine gute Voraussetzung für einen komfortablen Alltag ohne lange Wege.

Familienfreundliches Umfeld

Besonders hervorzuheben ist die Nähe zu Bildungs- und Betreuungseinrichtungen. Die Isselschule, der Grundschulstandort Isselburg, befindet sich in einer Entfernung von ca. 100 bis 150 Metern. Die Kindertagesstätte AWO Drengfurter Straße liegt ebenfalls in unmittelbarer Nähe, nur etwa 50 bis 100 Meter entfernt. Der Kindergarten St. Bartholomäus ist mit ca. 200 bis 250 Metern ebenfalls gut erreichbar. Die Gesamtschule Weitblick liegt in einer Entfernung von etwa 1,8 Kilometern. Die kurzen Wege zu Schule und Kindergarten machen den Standort insbesondere für Familien mit Kindern attraktiv.

Verkehrsanbindung und Mobilität

Auch die Verkehrsanbindung gestaltet sich alltagstauglich. Die Bushaltestelle Isselburg, Markt, befindet sich in einer Entfernung von ca. 400 Metern und ermöglicht die Anbindung an den regionalen öffentlichen Personennahverkehr. Der Bahnhof Empel-Rees liegt etwa 5 bis 6 Kilometer entfernt und bietet Anschluss an den regionalen Bahnverkehr. Für Autofahrer besteht über das regionale Straßennetz eine gute Anbindung an die umliegenden Städte und Gemeinden sowie an die überregionalen Verkehrsachsen der Region.

Nähe zu den Niederlanden und zur Region

Ein weiterer Standortvorteil ist die grenznahe Lage Isselburgs. Die Niederlande sind von hier aus in kurzer Fahrzeit erreichbar und eröffnen zusätzliche Einkaufs-, Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Auch die Stadt Bocholt ist mit dem Auto gut erreichbar und erweitert das Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen, Gastronomie

und kulturellen Einrichtungen.

Insgesamt überzeugt der Standort durch seine zentrale Lage, die kurzen Wege zu Schulen, Kindergärten und Versorgungseinrichtungen sowie die Verbindung aus guter regionaler Erreichbarkeit und grenznaher Wohnqualität. Die Lage eignet sich damit sowohl für Familien und Berufspendler als auch für weitere Interessenten, die ein gut angebundenes Wohnumfeld mit einer gewachsenen Infrastruktur schätzen.

Objektnummer: 26202056 - 46419 Isselburg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sascha Mermann

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com