

Schön renoviertes Reihenmittelhaus mit Garage und Ausbaupotenzial nahe der Anholter Schweiz!

Reihenmittelhaus / Kauf

Allgemeine Informationen

Allgemein

Objekt-Nr:	50630
Adresse:	Anholter Str. 30 DE-46419 Issellburg Deutschland

Preise

Kaufpreis:	179.000,00 EUR
Courtage / Provision:	zzgl. 3,57 % Käufercourtage inkl. 19 % MwSt.
provisionspflichtig:	ja

Flächen

Wohnfläche:	ca. 85 m ²
Zimmerzahl:	3
Terrassenfläche:	ca. 16 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 316 m ²
Stellplatzart:	Außenstellplatz, Garage
Kellerfläche:	ca. 35 m ²

Ausstattung

Art der Ausstattung:	normal
Heizungsart:	Zentralheizung
Befeuerung:	Öl
Bodenbelag:	Linoleum, PVC
Bauart des Hauses:	Massivhaus
Küche:	Einbauküche
Badezimmer:	mit Dusche
Keller:	ja
Balkon / Terrasse:	ja
Ausrichtung Balkon / Terrasse:	West
Fenster:	Kunststoff
Rollladen:	ja
Rollladen (Art):	Kunststoff

Dachform:

Satteldach

Zustandsangaben

Baujahr:

1930

Bauphase:

Bau abgeschlossen

Sanierungsjahr:

2020

Energieausweis

Energieausweis vorhanden:

ja

Energieeffizienzklasse:

F

erstellt am:

30.03.2023

gültig bis:

29.03.2033

Art des Energieausweises:

nach Bedarf

Endenergiebedarf insgesamt:

ca. 194,6 kWh/(m²a)

Endenergiebedarf für Heizung:

ca. 194,6 kWh/(m²a)

Beschreibung im Detail

Zum Verkauf steht ein schön renoviertes Reihenviertelhaus mit ca. 85 m² Wohnfläche auf einem ca. 316 m² großen Grundstück in attraktiver Lage nahe der Anholter Schweiz.

Das Haus wurde erst vor wenigen Jahren umfassend renoviert und präsentiert sich heute in einem modernen und gepflegten Zustand.

Unter anderem wurden neue Vinylböden verlegt und das Badezimmer modernisiert.

Die Kunststofffenster wurden bereits in den 1990er-Jahren erneuert.

Neben der angenehmen Raumaufteilung überzeugt die Immobilie insbesondere durch die großzügige, ca. 16 m² große Terrasse und den schönen Garten in Westlage.

Hier lässt sich der Feierabend wunderbar im Freien genießen.

Erneuerungen im Haus:

- 2022: Neuer Strom-/Sicherungskasten.
- 2022: Im kompletten Haus neue Steckdosen und Lichtschalter.
- 2022: Neuwertige Nolte Küche mit Bauknecht Elektrogeräte, Einbauschränke (Induktionskochfeld) - Kellerböden größtenteils mit neuem Laminat verlegt.
- 2024: Neue, große Holzterrasse (Douglasie) im Garten.

- 2025: Behindertengerechtes Badezimmer(inkl.alle Leitungen) mit einem neuen Fenster, 3fach Verglasung.
- 2025: Nebeneingangstür mit Ober-und Seitenlicht Küche, 3-fach Verglasung, von außen abschließbar
- 2026: Neues Dreh-/Kippfenster im Kellerbereich(Büro).

Zusätzliche Extras:

- Grundwasseranschluss im Garten.
- Licht und Strom im Garten.
- alle älteren Fenster mit Jalousien.
- In der Garage befindet sich eine Montagegrube, diese ist sturzsicher abgedeckt.
- Glasfaseranschluss bereits angelegt.
- Großer Einbauschränk im Schlafzimmer.

Erdgeschoss – Wohnen und Leben mit direktem Gartenzugang:

Das ca. 46 m² große Erdgeschoss umfasst eine Diele bzw. einen Flur, ein gemütliches Wohnzimmer, eine Küche mit Einbauküche sowie ein neues Badezimmer mit großer, behindertengerechter Dusche.

Ein besonderes Highlight ist die Küche mit direktem Zugang zur großzügigen Terrasse und dem anschließenden Garten.

Die ca. 16 m² große Terrasse bietet viel Platz für einen Essbereich, gemütliche Sitzgelegenheiten oder gesellige Stunden mit Familie und Freunden.

Obergeschoss – Privater Rückzugsbereich:

Das ca. 39 m² große Obergeschoss verfügt über einen Flur, ein Elternzimmer, ein Kinderzimmer sowie ein separates WC.

Die durchdachte Aufteilung bietet sowohl Familien als auch Paaren ausreichend Raum für individuelle Wohn- und Nutzungsmöglichkeiten.

Spitzboden mit zusätzlichem Potenzial:

Der Spitzboden bietet 2 weitere Räume, die bei entsprechendem Ausbau zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten schaffen können – beispielsweise als Arbeits-, Hobby- oder Gästezimmer.

Ein Ausbau ist vorbehaltlich der baurechtlichen und technischen Voraussetzungen möglich.

Keller mit Flur u. 2 Kellerräumen:

Mit ca. 35 m² Kellerfläche bietet das Haus zusätzlichen Stauraum und praktische Nutzflächen.

Neben dem Heizungsraum steht noch ein weiterer Kellerraum als Stauplatz zur Verfügung.

Ausstattung und Modernisierungen:

Das Haus wurde in den vergangenen Jahren renoviert und bietet eine gelungene Kombination aus modernisierten Bereichen und einer soliden bestehenden Ausstattung.

- neue Vinylböden
- großes, modernisiertes Badezimmer mit behindertengerechter Dusche
- Kunststofffenster mit Doppelverglasung, bereits in den 1990er-Jahren erneuert
- Viessmann-Ölheizung, Baujahr 2007
- Einbauküche
- großzügige Terrasse mit ca. 16 m²
- schöner Garten in Westlage
- Garage
- Geräteschuppen mit Öltank im Garten
- ca. 35 m² Kellerfläche, 2 Kellerräume
- Spitzboden mit 2 noch ausbaufähigen Räumen

Grundstück und Außenbereich:

Das ca. 316 m² große Grundstück bietet einen schönen, nach Westen ausgerichteten Garten.

Die großzügige Terrasse bildet dabei den idealen Mittelpunkt für entspannte Stunden im Freien.

Die vorhandene Garage bietet einen geschützten Stellplatz für das Fahrzeug.

Ein zusätzlicher Fahrrad-/Geräteschuppen mit Öltank sorgt für praktische Unterbringungsmöglichkeiten im Garten.

Fazit:

Dieses schön renovierte Reihenmittelhaus bietet ein attraktives Gesamtpaket aus modernisiertem Wohnraum, großzügiger Terrasse, schönem Westgarten und zusätzlichem Ausbaupotenzial.

Mit ca. 85 m² Wohnfläche, einem ca. 316 m² großen Grundstück, Garage, Keller und den beiden zusätzlichen Räumen im Spitzboden eignet sich die Immobilie ideal für Paare, kleine Familien oder alle, die ein gepflegtes Zuhause mit eigenem Garten und zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten suchen.

Die Nähe zur Anholter Schweiz bietet darüber hinaus ein naturnahes Umfeld mit vielfältigen Möglichkeiten für Spaziergänge, Fahrradtouren und Erholung.

Beschreibung der Lage

Adresse: Anholter Str. 30 in 46419 Isselburg-Vehlingen.

Das Reihenhaus befindet sich in einer ländlichen Lage in der Nähe der Anholter Schweiz.

Der Biotopwildpark liegt nahe der niederländischen Grenze und bietet Besuchern eine naturnahe Parklandschaft mit zahlreichen Tierarten.

Die Anlage ist insbesondere für Familien und Naturliebhaber ein beliebtes Ausflugsziel.

Die Stadt Isselburg hebt den Biotopwildpark neben der Wasserburg Anholt als eine der besonderen touristischen Attraktionen der Stadt hervor.

Ebenso liegt das Anholter Schloss ganz in der Nähe und der Wolfssee ist fußläufig erreichbar.

Beschreibung der Ausstattung

EG mit ca. 46 m²: Diele/Flur, Wohnzimmer, Küche inkl. Einbauküche, neues Bad mit großer, behindertengerechter Dusche, zusätzl. Abstellraum hinter dem Haus, schöner Westgarten und ca. 16 m² Terrasse

OG mit ca. 39 m²: Flur, Elternzimmer, Kinderzimmer, WC im OG

Spitzboden: 2 Zimmer ausbaubar

Keller: Flur und 2 Kellerräume (1 x davon Heizungsraum)

Garage mit Montagegrube und 2 Außenstellplätzen

Galerie



Gartenansicht



Gartenansicht



Vorderansicht



Vorderansicht



Vorderansicht



Terrassentür zur Küche



Terrasse



Blick in den Garten



Blick in den Garten



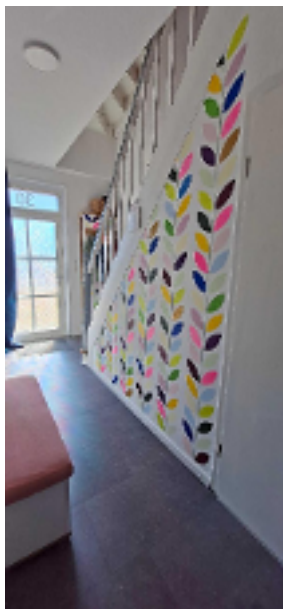
Garten



Geräteschuppen



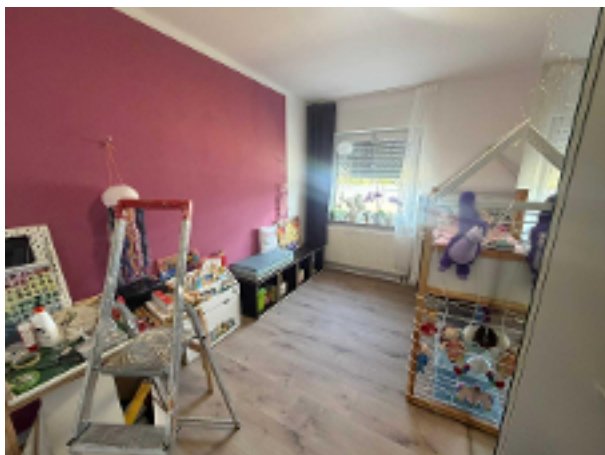
Flur im EG



Flur im EG



eigentl. Wohnzimmer im EG



eigentl. Wohnzimmer im EG



eigentl. Wohnzimmer im EG



eigentl. Wohnzimmer im EG



eigentl. Wohnzimmer im EG



Küche



Küche



Küche



Küche



Küche



Küche



Küche



Küche



Küche



Bad im EG



Bad im EG



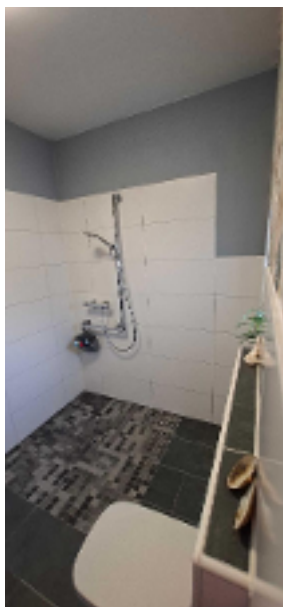
Bad im EG



Bad im EG



Bad im EG



Bad im EG



Treppe zum OG



Flur im OG



Flur im OG



Elternzimmer



Elternzimmer



Elternzimmer



eigentl. Kinderzimmer im OG



WC im OG



Blick vom OG in den Garten



Flur/Spitzboden



teilw. ausgebt. Raum im Spbd.



teilw. ausgebt. Raum im Spbd.



Spitzboden



Spitzboden



Spitzboden



Heizungskeller



Heizungskeller



Heizungskeller



2. Kellerraum



Abstellraum hinter dem Haus



Garage



Garage



Fahrradschuppen/Öltank



Garten



Garten



Garten



Stromkasten

eigentl. Kinderzimmer im OG



WC im OG



Treppe zum Spbd.



teilw. ausgebt. Raum im Spbd.



Agentur

Das Angebot wird betreut von

Firma:	Riedel Immobilien
Adresse:	In den Gärten 49 b DE-46395 Bocholt Deutschland
Aufsichtsbehörde:	Ordnungsamt Kreis Borken · Burloer Str. 93 · 46325 Borken
Gewerbeerlaubnis (gemäß §34c):	Gewerbeerlaubnis nach § 34c vom 16.05.2011 bei der Stadt Bocholt.
USt-IdNr:	DE 124232057
Vertretungsberechtigter:	Andreas Riedel
Webseite:	www.riedel-immobilien.info

Ihr Ansprechpartner

Name:	Edith Riedel
Telefon:	+49 (0) 28 71 - 77 00
Mobiltelefon:	+49 (0) 172 - 280 77 00
Fax:	0 28 71-23 23 51
E-Mail:	riedel-immobilien@web.de