



## VERKAUFT - Freistehendes Familienhaus in Werth

## Lage

Idyllisch gelegen am Rand der Stadt, fernab von Straßenlärm und Ampelstau, erwartet Sie dieses Haus in einem familienfreundlichen Viertel. Hier genießen Sie Ruhe, Grünflächen und ein harmonisches Umfeld.

Isselburg-Werth ist ein malerischer Ortsteil der Stadt Isselburg im westlichen Münsterland, Nordrhein-Westfalen. Er liegt etwa 7,5 km westlich von Bocholt und 5 km südlich der niederländischen Grenze, eingebettet in die idyllische Issel-Ebene, die für ihre weiten Wiesen und landwirtschaftlich geprägte Landschaft bekannt ist.

Werth liegt an der B67, einer wichtigen Verkehrsachse zwischen Emmerich und Bocholt. Diese Bundesstraße ermöglicht eine schnelle Anbindung an die umliegenden Städte. In zehn Autominuten erreichen Sie Bocholt.

## Details

Objekt-ID:	2644ISHK250917
Lage:	46419 Isselburg / Werth
Immobilienart:	Einfamilienhaus
Zimmer:	5
Grundstücksfläche:	ca. 1.123,00 m <sup>2</sup>
Wohnfläche:	ca. 143,39 m <sup>2</sup>
Baujahr:	1960
Garagen:	2

## Objektbeschreibung

Bezugsfrei. Planen Sie Ihren Umzug und lassen Sie Ihr neues Zuhause zu Ihrem ganz persönlichen Erlebnis werden.

Das freistehende Wohnhaus entstand Ende der 1950er Jahre in 1 1/2 - geschossiger Bauweise als Zweifamilienhaus. Seine Grundrisse (Erdgeschoss und Dachgeschoss) verbinden Funktionalität mit Charme. Ausbaureserve im Spitzboden vorhanden.

Die Zimmer lassen sich teilweise fusionieren, wodurch ein offenes Wohnkonzept entstehen könnte. So eröffnet sich Gestaltungsspielraum und zahlreiche Möglichkeiten, die es zu entdecken gibt. Gerne auch als Einfamilienhaus mit fünf möglichen Schlafzimmern nutzbar.

Im Keller steht Nutzfläche für Lagerzwecke zur Verfügung. Hier befindet sich die Heizungsanlage (Öl). Gasanschluss liegt bereits vor.

## Ausstattungsbeschreibung

Individuelle Räume treffen auf Materialien, die nicht mehr zeitgemäß sind. In den 80er und 90er Jahren wurde in den Innenausbau investiert.

- Dämmung der Heizkörpernischen
- Dämmung oberste Geschossdecke
- Austausch der Fenster
- Versorgungsleitungen Bad und Küche im EG

Die Verbindungstreppe verdient eine Restaurierung, denn gerade durch ihre Form erhält das Innere seinen besonderen Charakter.

Die Schlafräume im Dachgeschoss versprechen behagliche Gemütlichkeit. Das Haus wird von allen Seiten reichlich mit Tageslicht durchflutet.

Die Küche mit klarer Linienführung und Platz für einen Tisch wartet auf eine Neuauflage.

Der Teilkeller ist gemauert und bietet Potenzial.

## Sonstiges

Garten & Grundstück:

Die wahre Stärke liegt in der Größe und Aufbau des Grundstücks. Großzügige Freiflächen für Gartenarea, Spiel und Freizeit.

Der mit Sorgfalt gepflegte Garten ist ein Ort zum Leben, Staunen und Bleiben.

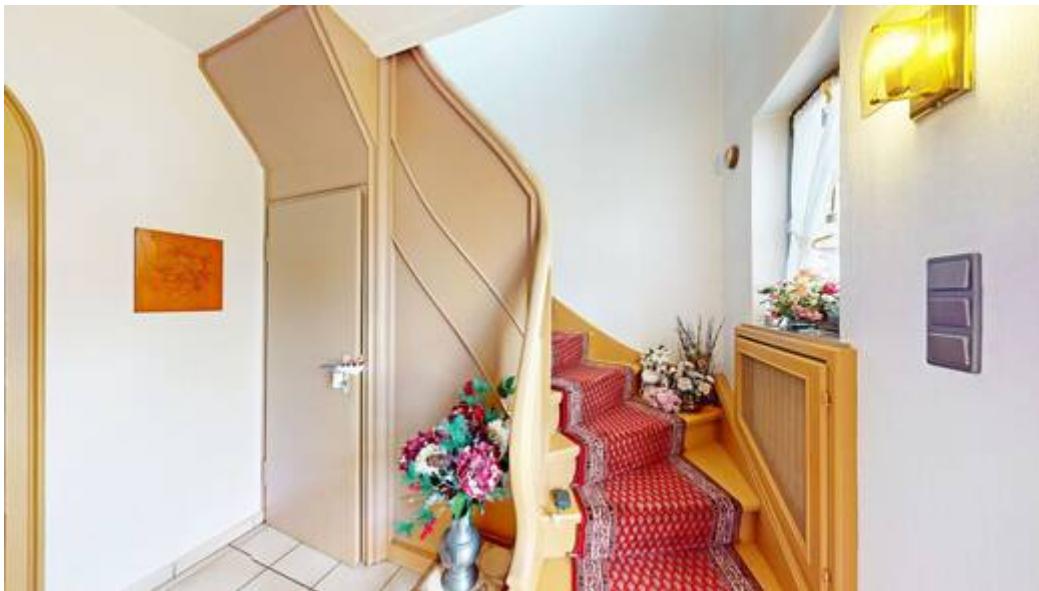
Eine Garage und Hauswirtschaftsraum sind im separaten Gebäude vorhanden. Der Außenbereich ist so gestaltet, dass er Begegnungen an zentralen Punkten ermöglicht, zugleich aber auch eine Vielzahl an Rückzugsorten bereithält.

Freuen Sie sich auf Ihren Familiengarten. Groß, grün, genial. Der Garten bietet ideale Sonnenverhältnisse. Auch bei Regen können Sie den Außenbereich nutzen: Eine überdachte Terrasse am Haus sowie ein Gartenhaus mit offener Struktur bieten geschützte Sitzmöglichkeiten.

### Objektbilder



Freistehendes EFH



Eingangsbereich



Schlafzimmer EG



Küche



Badezimmer



Wohn- & Essbereich



Badezimmer OG



Wohnbereich OG



Wohnbereich OG



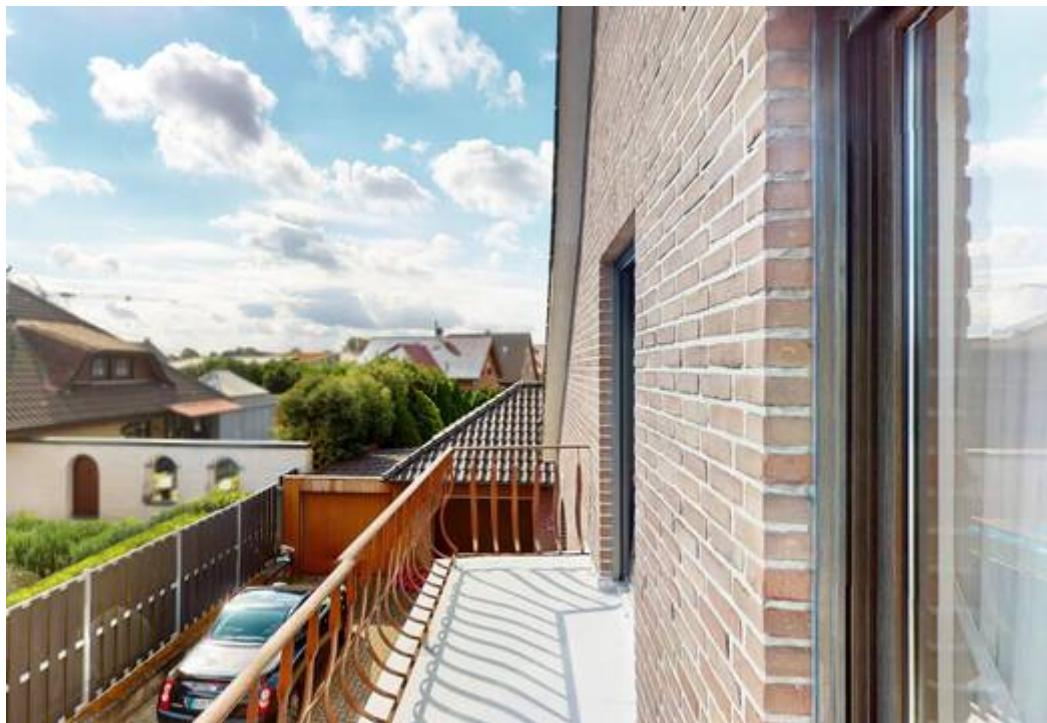
Küche OG



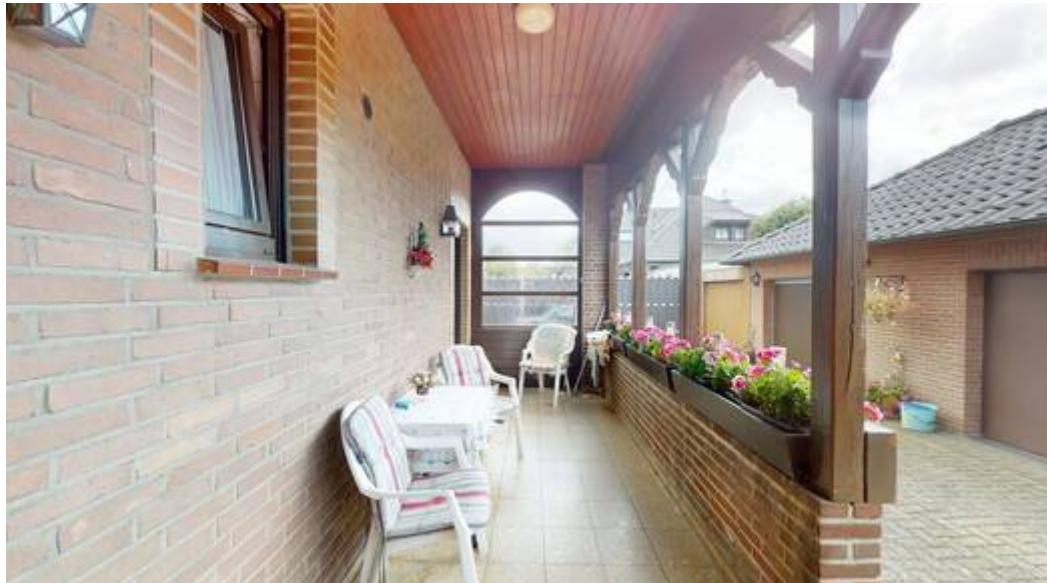
1 Schlafzimmer OG



2 Schlafzimmer OG



Balkon



Terrasse



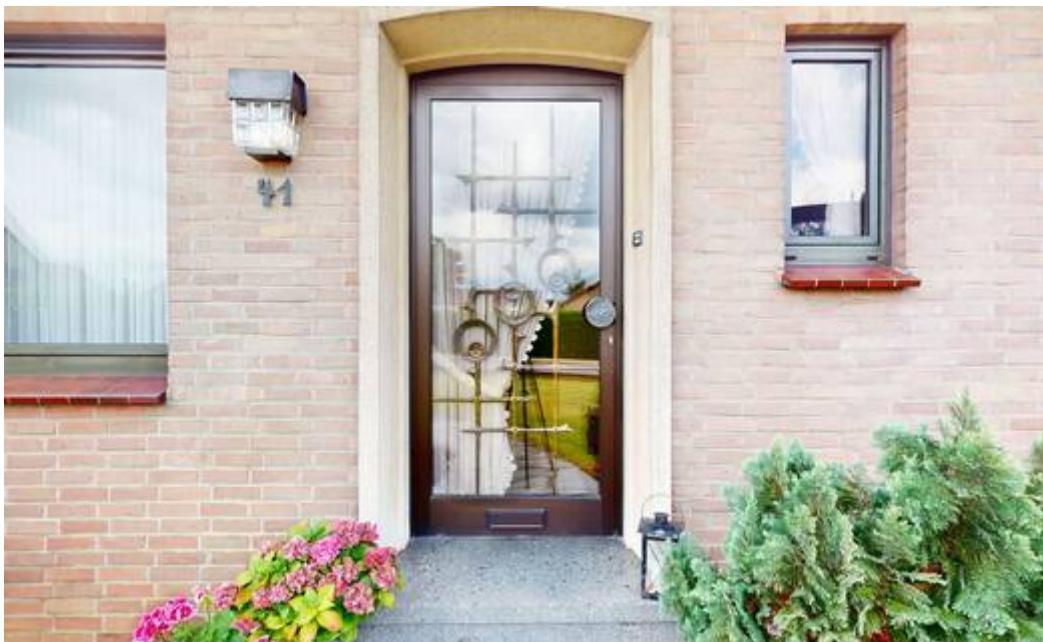
Garten-Zufahrt



Garten



Hausansicht



Haustür



Ausbaureserve



Keller



Gartenhaus



Gartenhaus



HWR



Luftbild

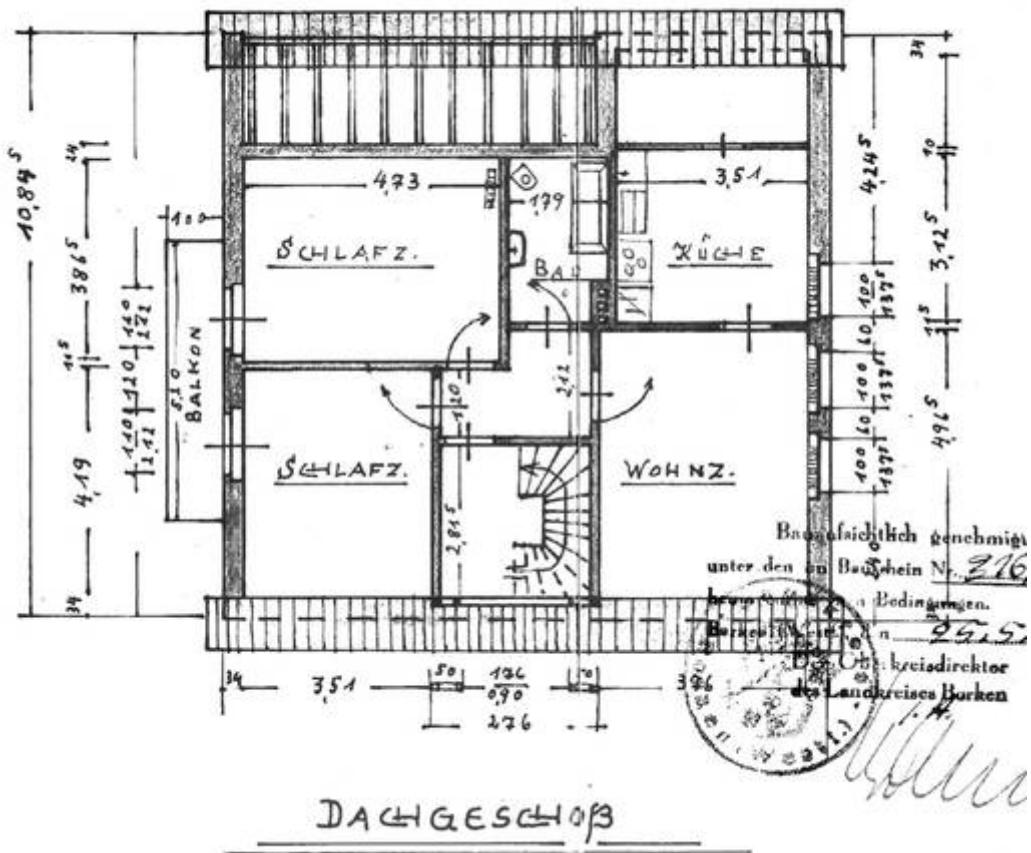


Frontansicht



Gartenansicht





Dachgeschoss

## Ihre Immobilie. Ein Partner für alle Fälle.

### VERKAUF

Häuser  
Eigentumswohnungen  
Grundstücke

### VERMIETUNG

Häuser  
Wohnungen

### GEWERBE

Verkauf  
Vermietung

### BERATUNG / BETREUUNG

Sie fragen?  
Wir antworten.

### BEWERTUNG

Kostenfreie Wertermittlung  
Ihrer Immobilie.

### NEUBAU -PROJEKTE

Mehrparteihäuser  
Familienhäuser  
Eigentumswohnungen



Vermarktung durch vielseitige Werbemittel  
und auf sämtlichen Online-Portalen.



Ein Partner für alle Fälle

# GUTSCHEIN

für eine  
kostenlose  
Bewertung Ihrer Immobilie.

JETZT  
Termin  
buchen

mit diesem Gutschein **im Wert von € 249,-** erhalten Sie eine fachmännische und für Sie kostenlose Wertermittlung Ihrer Immobilie.

Die Weitergabe dieses Gutscheins an Dritte ist ausdrücklich erlaubt.  
Vielleicht kennen Sie jemanden in Ihrem Umkreis, der von dieser kostenfreien Immobilienbewertung profitieren möchte.

Wir freuen uns auf Ihren Anruf oder Ihre Mail.  
**02871 2370255**      [info@grenzland.im](mailto:info@grenzland.im)

**GRENZLAND**

Immobilien

Gutschein