Telefon: 02871 23 70 255
Telefax: 02871 23 99 784
Email: info@grenzland.im
Internet: www.grenzland.im




# VERKAUFT - Freistehendes Familienhaus in Werth

GRENZLAND Immobilien

Nordwall 1-3
46399 Bocholt - Deutschland

Telefon: 02871 23 70 255
Telefax: 02871 23 99 784

Email: info@grenzland.im

Telefon: 02871 23 70 255 Email: info@grenzland.im
Telefax: 02871 23 99 784 Internet: www.grenzland.im

## 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 m² |
| Wohnfläche: | ca. 143,39 m² |
| 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.

Telefon: 02871 23 70 255
Telefax: 02871 23 99 784
Email: info@grenzland.im
Internet: www.grenzland.im

## Objektbilder




Freistehendes EFH



Eingangsbereich

GRENZLAND Immobilien

Nordwall 1-3
46399 Bocholt - Deutschland

Telefon: 02871 23 70 255
Telefax: 02871 23 99 784

Email: info@grenzland.im



Schlafzimmer EG



Küche



Badezimmer



Wohn- & Essbereich



Badezimmer OG



Wohnbereich OG



Wohnbereich OG



Küche OG



1 Schlafzimmer OG



2 Schlafzimmer OG



Balkon



Terrasse



Garten-Zufahrt

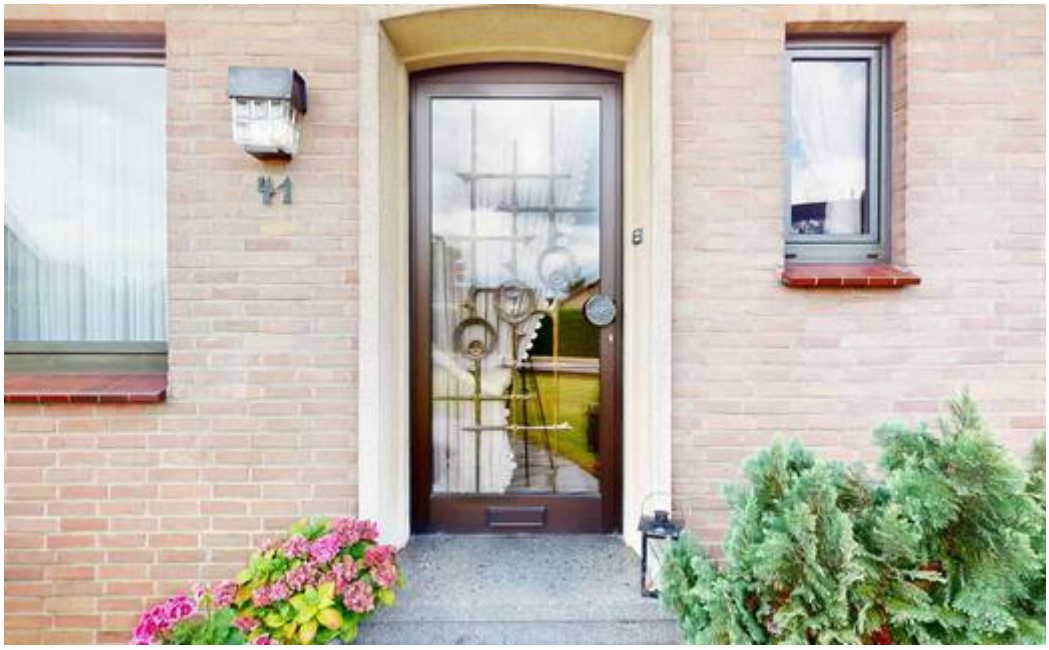


Garten

Telefon: 02871 23 70 255
Telefax: 02871 23 99 784
Email: info@grenzland.im
Internet: www.grenzland.im



Hausansicht



Haustür

GRENZLAND Immobilien

Nordwall 1-3
46399 Bocholt - Deutschland

Telefon: 02871 23 70 255
Telefax: 02871 23 99 784

Email: info@grenzland.im



Ausbaureserve



Keller



Gartenhaus



Gartenhaus



HWR



Luftbild



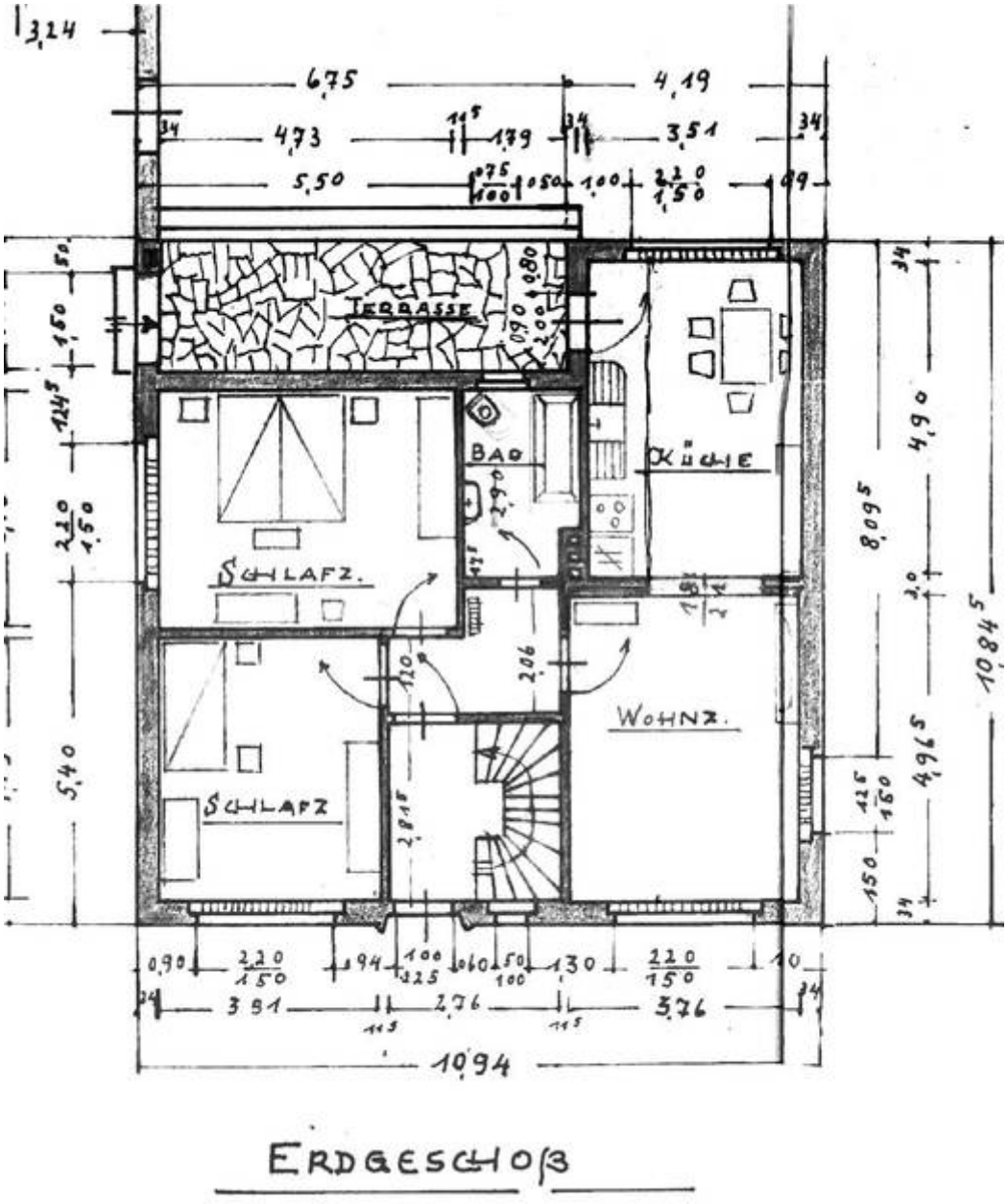
Frontansicht



Gartenansicht

GRENZLAND Immobilien

Telefon: 02871 23 70 255
Telefax: 02871 23 99 784
Email: info@grenzland.im
Internet: www.grenzland.im




Erdgeschoss

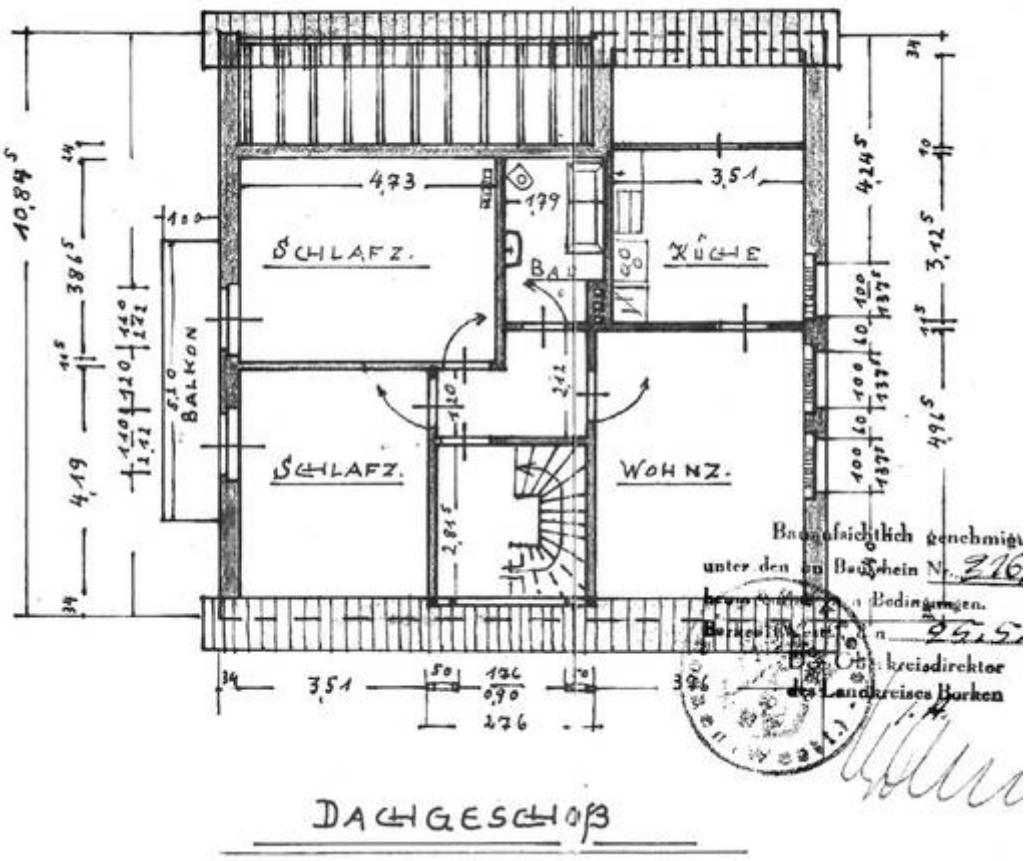
GRENZLAND Immobilien

Nordwall 1-3
46399 Bocholt - Deutschland

Telefon: 02871 23 70 255
Telefax: 02871 23 99 784

Email: info@grenzland.im

Telefon: 02871 23 70 255
Telefax: 02871 23 99 784
Email: info@grenzland.im
Internet: www.grenzland.im




Dachgeschoss

GRENZLAND Immobilien

Nordwall 1-3
46399 Bocholt - Deutschland

Telefon: 02871 23 70 255
Telefax: 02871 23 99 784

Email: info@grenzland.im

GRENZLAND Immobilien

Telefon: 02871 23 70 255
Telefax: 02871 23 99 784
Email: info@grenzland.im
Internet: www.grenzland.im




Ein Partner für alle Fälle

GRENZLAND Immobilien

Nordwall 1-3
46399 Bocholt - Deutschland

Telefon: 02871 23 70 255
Telefax: 02871 23 99 784

Email: info@grenzland.im




Gutschein

GRENZLAND Immobilien

Nordwall 1-3
46399 Bocholt - Deutschland

Telefon: 02871 23 70 255
Telefax: 02871 23 99 784

Email: info@grenzland.im