

EXPOSÉ

Freistehendes Einfamilienhaus in ruhiger Lage von Isselburg-Werth!



keine weitere Käufer-Provision

B.Tenbeck
Immobilien & Versicherungen
www.tenbeck.de

ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 46419 Isselburg
Baujahr: 1980
Zimmerzahl: 6
Wohnfläche (ca.): 171 m²
Grundstücksfläche (ca.): 859 m²
Garage: ja
Energieausweis: Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger: Gas

Kaufpreis
€ 429.900,-

B. Tenbeck Immobilien & Versicherungen

Crispinusplatz 2 ° 46399 Bocholt ° Tel.: 0 28 71 / 23 98 70
Fax: 0 28 71 / 23 98 777 ° immobilien@tenbeck.de ° www.tenbeck.de

> Einfamilienhaus
> Isselburg
> 6 Zimmer

> 171 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 25240926



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	46419 Isselburg, Teppelweg 26
Baujahr	1980
Zimmerzahl	6
Wohnfläche (ca.)	171 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	859 m ²
Kaufpreis	429.900,- €
Garage	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	97 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	20.10.2036
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	C
Energieausweis Baujahr	1980
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Wohn- / Schlafzimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
WC	1
Kamin	ja
Befeuerung	Gas
Sauna	ja
Wasch- / Trockenraum	ja
Gäste-WC	ja
bezugsfrei ab	nach Absprache verfügbar

Objektbeschreibung:

Dieses freistehende Einfamilienhaus überzeugt mit großzügigem Platzangebot und attraktiven Extras. Ein sonniger Garten, die ca. 20 m² große überdachte Terrasse und ein gemütliches Wohn- und Esszimmer mit Kamin schaffen ein behagliches Wohnambiente. Vier Schlafzimmer bieten ausreichend Raum für die ganze Familie. Der voll unterkellerte Bereich mit Saunabereich sowie zwei Garagen runden das Angebot ab.

Das im Jahr 1980 erbaute Haus bietet mit überschaubarem Renovierungsaufwand die ideale Gelegenheit, individuelle Wohnräume zu verwirklichen und ein ganz persönliches Zuhause zu schaffen.

- * ca. 171 m² Wohnfläche
- * 859 m² Grundstück
- * Baujahr 1980
- * voll unterkellert
- * 2 Garagen
- * PKW-Stellplätze
- * sonniger Garten
- * über 20 m² große Terrasse mit moderner Terrassenüberdachung aus 2010
- * Gäste-WC
- * großes Wohn-Esszimmer mit Kamin
- * Wohnküche inkl. Einbauküche
- * 3 Schlafzimmer
- * Abstellfläche im Spitzboden
- * Saunabereich mit Dusche im Keller
- * Fußbodenheizung im Erd-/Obergeschoss und Keller
- * keine weitere Käufer-Provision

SONSTIGES: Die Immobilie überzeugt durch ihre ruhige Wohnlage sowie ein großzügiges und sonniges Grundstück. Die solide Bausubstanz bietet eine gute Grundlage, um das Haus mit überschaubaren Renovierungsmaßnahmen nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren und zu einem ganz persönlichen Zuhause zu gestalten.

Erhalten Sie exklusiven Zugang zu Ihrem persönlichen VIDEO-LINK und erkunden Sie die Räumlichkeiten Ihrer Traumimmobilie bereits im Voraus mit einer VIDEO-BESICHTIGUNG.

Weitere Details besprechen wir gerne in einem persönlichen Gespräch mit Ihnen.

RAUMAUFTEILUNG:

Erdgeschoss: großzügiges Wohn-/Esszimmer mit Kamin, Diele, Wohnküche inkl. Einbauküche, Gäste-WC, Büro mit Einbauschränk, sonniger Garten mit über 20 m² großer Terrasse, moderne Terrassenüberdachung aus 2010 mit Sicherheitsglas
Obergeschoss: Flur, Bad (Badewanne, Dusche, WC, zwei Waschtische, Bidet, Wäscherutsche in den Keller), Elternzimmer mit Einbauschränk, 3 Kinderzimmer
Spitzboden: Abstellfläche
Keller: voll unterkellert, Wasch-/Trockenkeller, Heizungskeller, Saunabereich mit Dusche, Hobbykeller

Ausstattung:

FENSTER: Holzrahmen mit Zweifachverglasung und Rollläden
HEIZUNG: Gas-Brennwerttechnik wurde 2009 erneuert,

> Einfamilienhaus

> Isselburg

> 6 Zimmer

> 171 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 25240926



Energieeinsparende Solarthermie-Kollektoren sind bereits vorhanden.
Erd-/ Obergeschoss und Keller mit Fußbodenheizung
Verbrauchsausweis, Gas, Endenergieeffizienzklasse C,
Endenergieverbrauch - 97,0 kWh/(m²a)
PKW: 2 Garagen mit Zugang zum Garten, elektronisches Sektionaltor,
PKW-Stellplätze

Lagebeschreibung:

Werth ist ein Stadtteil von Isselburg und liegt im Süd-Westen des Kreises Borken im äußersten Westen des Münsterlandes. Mit seinen insgesamt 6 Ortsteilen Isselburg, Anholt, Heelden, Herzebocholt, Vehlingen und Werth breitet sich Isselburg in einer Gesamtfläche von 42,8 km² aus. Im Norden grenzt Isselburg an den Ort Dinxperlo (Gemeinde Aalten NL), im Osten an die Stadt Bocholt, im Süden an die Städte Hamminkeln und Rees sowie im Westen an die Gemeinde Oude IJsselstreek (NL). Die Stadt Isselburg verfügt über insgesamt 9 Kindertageseinrichtungen. Neben Grundschulen in den Ortsteilen Anholt, Isselburg und Werth gibt es in Isselburg eine Verbundschule. Zu den öffentlichen Bildungseinrichtungen gehören ferner eine Volkshochschule und eine Musikschule. Sport- und kulturtreibende Vereine sowie Veranstaltungen verschiedenster Art sorgen für Abwechslung in der Freizeit. Die Stadt- und Sportfeste, der Ponyhof Leiting, der Biotopwildpark Anholter Schweiz, der Golfplatz sowie der jährlich stattfindende Adventsmarkt locken immer wieder zahlreiche Besucher. Erkunden sie die Grenzregion im Grünen und entdecken sie auf alten Schmugglerpfaden attraktive Sehenswürdigkeiten. Herausragendes Bauwerk der Stadt Isselburg ist das Wasserschloss Burg Anholt. In Werth selbst leben derzeit ca. 1.800 Einwohner. Die Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten in Werth sind fußläufig erreichbar. Die Innenstadt von Bocholt ist durch die direkte Angrenzung in ca. 15 Minuten mit dem Auto oder Bus erreichbar. Durch die Nähe zur A3 und A12 (NL) sowie die Bundesstraße 67 sind das Ruhrgebiet und die Niederlande auch schnell erreichbar. Zum Centro in Oberhausen fährt man in ca. 35 min (54 km). Die Flughäfen Düsseldorf (87 km) und Weeze (41 km) liegen in ca. 60 Minuten Entfernung.

Sonstiges:

Nachdem Sie uns eine Kontaktanfrage gestellt haben, erhalten Sie von uns automatisch eine E-Mail. Damit Sie Ihr "persönliches Immobilienangebot" als Exposé erhalten, klicken Sie hierzu einfach auf den Link "HIER KLICKEN FÜR EXPOSE".

Bitte überprüfen Sie auch Ihren SPAM Ordner, wenn Sie ein Exposé anfordern. Danke!

Für Rückfragen oder um einen Termin zu vereinbaren nutzen Sie bitte das Kontaktformular.

Diese Immobilie wird so angeboten, dass kein Maklervertrag mit dem

Kaufinteressenten abgeschlossen wird. Die Vergütung bei der Vermittlung dieser Immobilie trägt ausschließlich der Verkäufer. Der Immobilienmakler ist der alleinige Interessenvertreter des Verkäufers und vereinbart mit dem Kaufinteressenten weder eine Vergütung, noch wird ein Maklervertrag abgeschlossen. Auch durch die Vereinbarung eines Besichtigungstermins oder die Übermittlung von Unterlagen sowie die Entgegennahme eines Kaufpreisangebots kommt kein Maklervertrag mit dem Kaufinteressenten zustande.

Wir freuen uns auf Ihren Anruf! Tel.-Nr.: 02871/23 98 70.

Im Interesse unserer Auftraggeber, behalten wir uns vor, nur E-Mail-Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer zu bearbeiten. Wir danken für Ihr Verständnis.

Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren - wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Anmerkungen:

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Verkäufers. Für Angaben des Verkäufers können wir keine Haftung übernehmen. Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten. Bei mehreren Kaufinteressenten behalten sich die Verkäufer vor, Kaufangebote entgegenzunehmen und frei über die Annahme eines Angebots zu entscheiden.

Für eine besonders ansprechende Präsentation wurden einige unserer Fotos teilweise digital und mithilfe moderner KI-Technologien optimiert. Dabei werden beispielsweise Bildqualität, Licht, Farben oder einzelne Details dezent angepasst. Die gezeigten Arbeiten entsprechen selbstverständlich dem Original.

Objektbilder:



Ansicht - Lage

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Isselburg
- > 6 Zimmer

- > 171 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25240926



Ansicht - Lage



Garage II (KI-optimiert)



Ansicht



Ansicht - seitliche Terrasse



Garage I (KI-optimiert)



Loggia

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Isselburg
- > 6 Zimmer

- > 171 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25240926



seitliche Terrasse



Garten



seitliche Terrasse



Garten - Freisitz



Garten - überdachte Terrasse



Freisitz - Garten

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Isselburg
- > 6 Zimmer

- > 171 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25240926



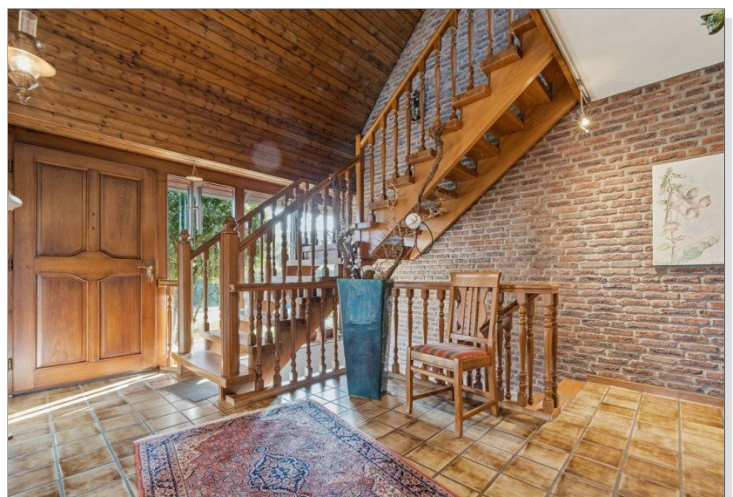
Garten (KI-optimiert)



große überdachte Terrasse



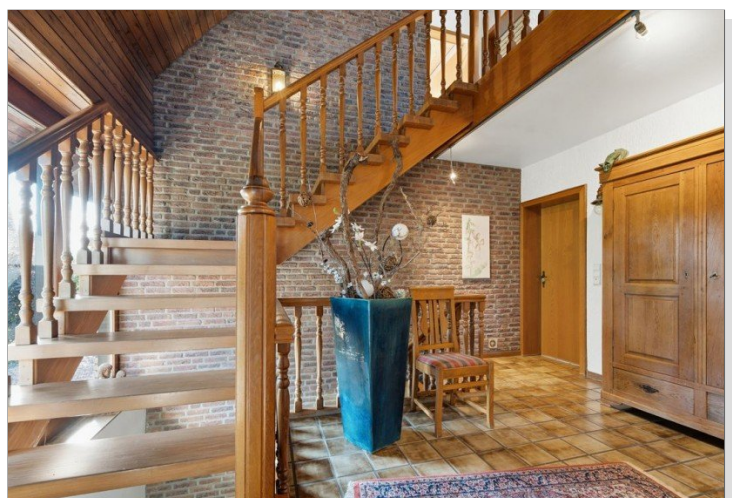
Blick in den Garten



EG - Eingang - Diele



große überdachte Terrasse



EG - Diele - Treppe zum OG

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Isselburg
- > 6 Zimmer

- > 171 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25240926



EG - Gäste-WC



EG - Essen



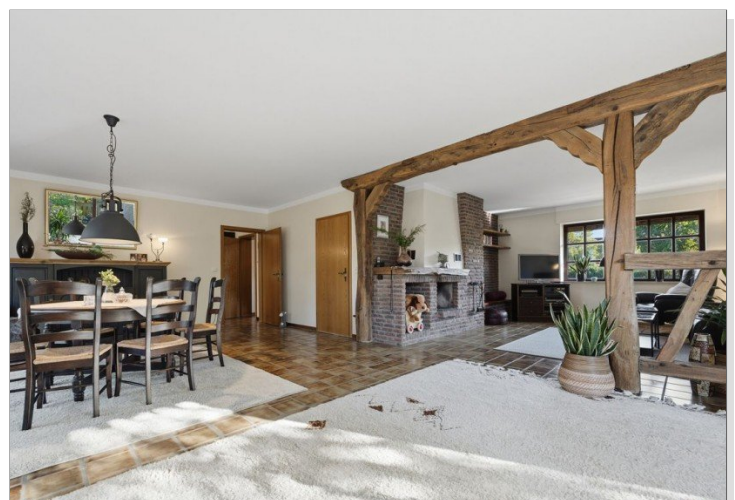
EG - Büro



EG - Wohnen-Essen



EG - Küche-Essen



EG - Wohnen-Essen

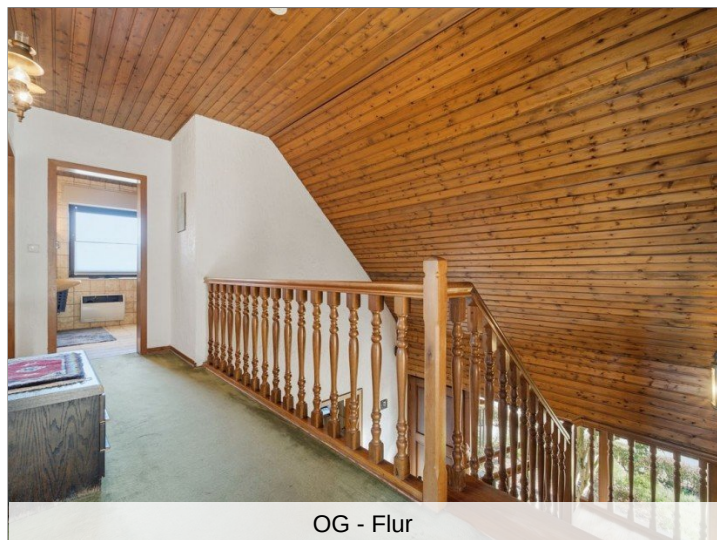
Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Isselburg
- > 6 Zimmer

- > 171 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25240926



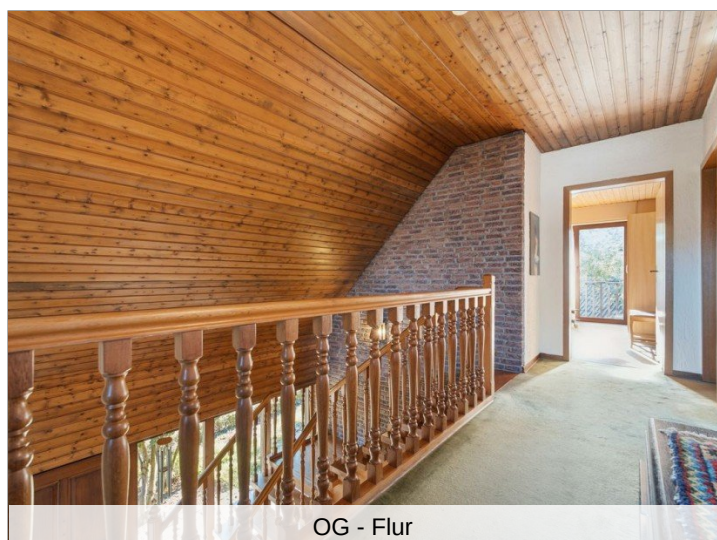
EG - Wohnen-Essen



OG - Flur



EG - Wohnen-Essen



OG - Flur



EG - Wohnen - Kamin



OG - Kind I

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Isselburg
- > 6 Zimmer

- > 171 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25240926



OG - Kind II



OG - Bad



OG - Kind III - Loggia



OG - Bad



OG - Schlafen - Loggia



Keller - Waschen-Trocknen

B. Tenbeck Immobilien & Versicherungen

Crispinusplatz 2 ° 46399 Bocholt
Tel.: 0 28 71 / 23 98 70 ° Fax: 0 28 71 / 23 98 777
immobilien@tenbeck.de ° www.tenbeck.de

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Isselburg
- > 6 Zimmer

- > 171 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25240926



Keller (KI-optimiert)



Keller - Heizung

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Isselburg
- > 6 Zimmer

- > 171 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25240926



Exposéplan - nicht maßstäblich



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Isselburg
- > 6 Zimmer

- > 171 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25240926



DDF - Dachflächenfenster

Exposéplan - nicht maßstäblich



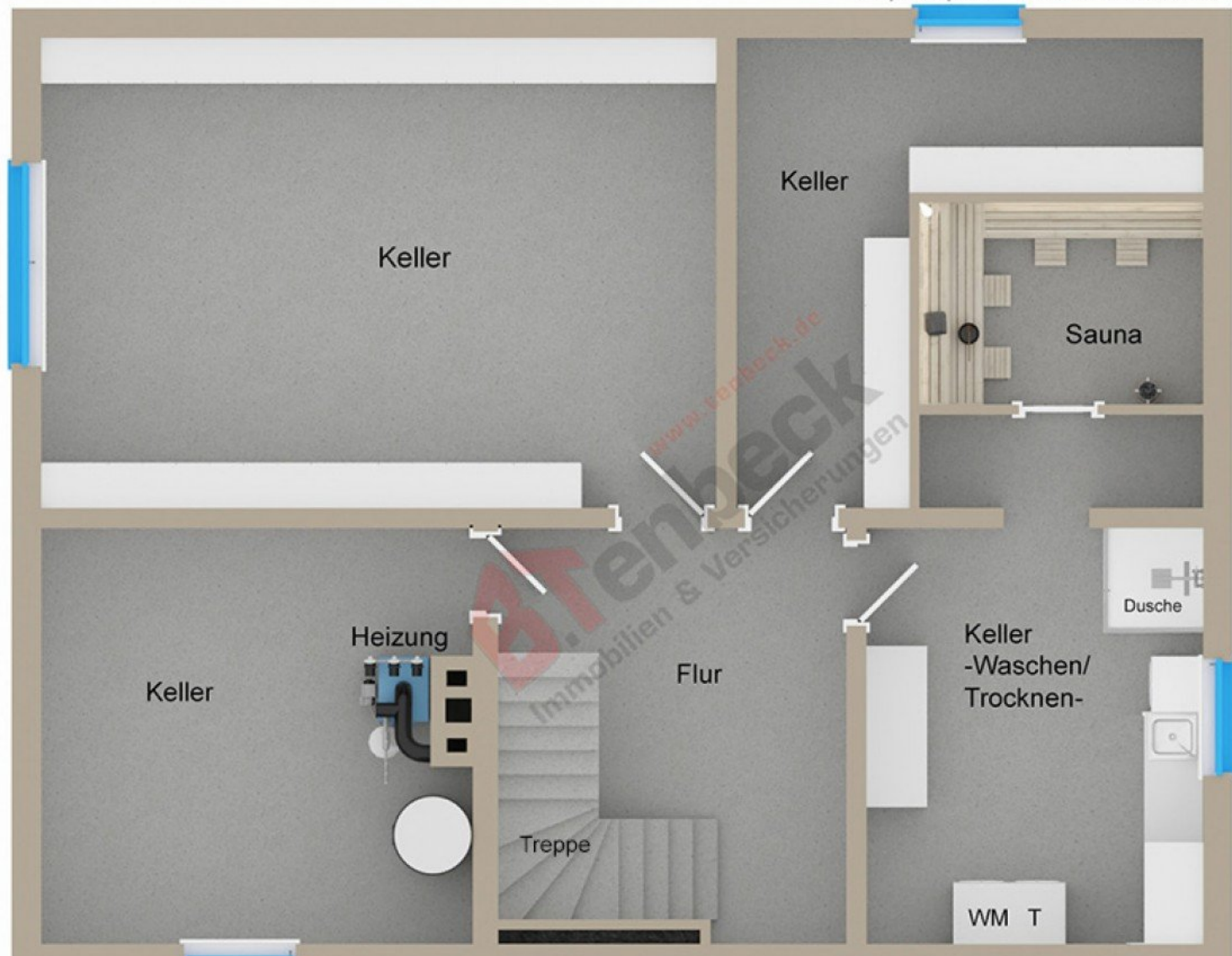
Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Isselburg
- > 6 Zimmer

- > 171 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25240926



Exposéplan - nicht maßstäblich



Grundriss - Keller

Eckdaten

- > 171 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25240926

**Firmendaten:**

Telefon: +49 2871 2398740
E-Mail: immobilien@tenbeck.de

Kontakt
Telefon: 02871 - 23 98 70
Telefax: 02871 - 23 98 77 7
E-Mail: info@tenbeck.de

Aufsichtsbehörde
Kreis Borken
Erlaubnis nach §34c der Gewerbeordnung durch den Kreis Borken
vom 8. Juni 1994.
Kreis Borken, Burloer Str. 93, 46325 Borken, Telefon 02861/82-0,
<http://www.kreis-borken.de>

Unser Unternehmen fällt nicht unter das
Barrierefreiheitsstärkungsgesetz.

Ihre Notizen: