Issum

Raum für Ihre Pläne in Issum - RMH sofort bezugsfrei mit Garten und Garage

Objektnummer: 25452012

KAUFPREIS: 249.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 104,21 m² • **ZIMMER:** 4 • **GRUNDSTÜCK:** 237 m²

Objektnummer: 25452012 - 47661 Issum

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

Objektnummer: 25452012 - 47661 Issum

Auf einen Blick

Objektnummer	25452012
Wohnfläche	ca. 104,21 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1980

Kaufpreis	249.000 EUR
Haus	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 20 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25452012 - 47661 Issum

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	81.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	25.07.2035	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2004

Objektnummer: 25452012 - 47661 Issum

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

Bei Fragen zu dieser Immobilie informieren wir Sie gerne persönlich über weitere Details.

Wir freuen uns auf Sie.

T.: 02832 - 97 79 977
geldern@von-poll.com

www.von-poll.com

Objektnummer: 25452012 - 47661 Issum

Die Immobilie

Objektnummer: 25452012 - 47661 Issum

Die Immobilie

Objektnummer: 25452012 - 47661 Issum

Die Immobilie

Objektnummer: 25452012 - 47661 Issum

Die Immobilie

Objektnummer: 25452012 - 47661 Issum

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

Als Immobilien-Eigentümer bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreis-einschätzung Ihrer Immobilie an.

Wir freuen uns auf Sie.

T.: 02832 - 97 79 977
geldern@von-poll.com

www.von-poll.com

Objektnummer: 25452012 - 47661 Issum

Die Immobilie

Objektnummer: 25452012 - 47661 Issum

Die Immobilie

Objektnummer: 25452012 - 47661 Issum

Die Immobilie

Objektnummer: 25452012 - 47661 Issum

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

Vertrauen Sie uns, wenn es um Ihre Immobilie geht.
Wir sind für Sie da und beraten Sie gerne persönlich und individuell.

Wir freuen uns auf Sie.

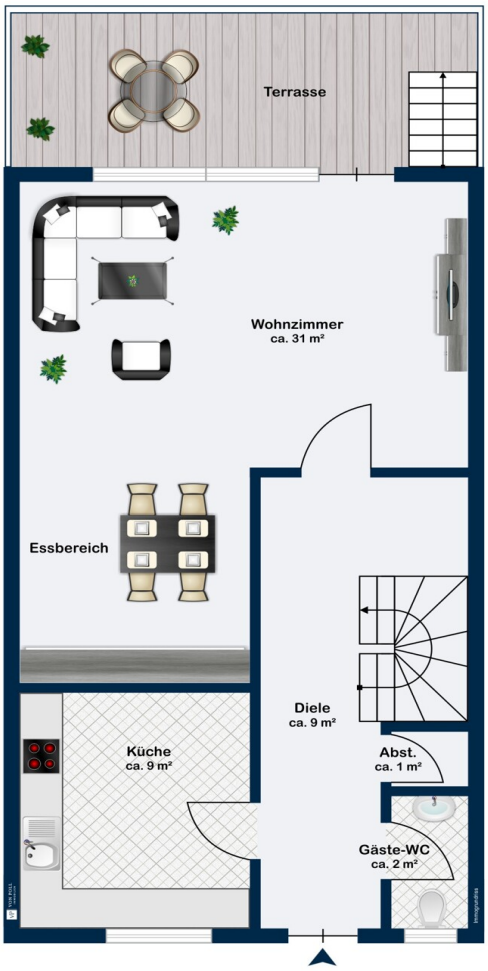
T.: 02832 - 97 79 977 | geldern@von-poll.com

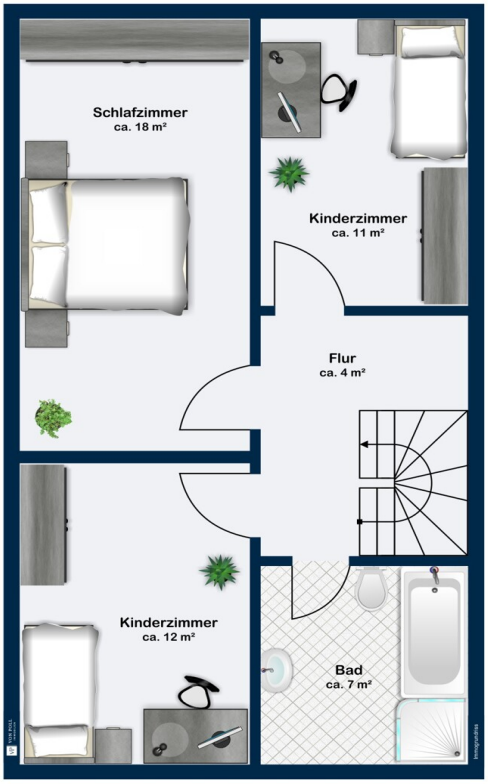
Shop Geldern | Busmannstraße 28 | 47623 Kevelaer

Leading Real Estate Companies of the World | www.von-poll.com/geldern

Objektnummer: 25452012 - 47661 Issum

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: 25452012 - 47661 Issum

Ein erster Eindruck

Dieses Reihenmittelhaus wurde 1980 in solider, massiver Bauweise errichtet und bietet mit ca. 104?m² Wohnfläche reichlich Platz für Ihre ganze Familie. Die durchdachte Aufteilung über zwei Vollgeschosse, ein ausbaufähiges Dachgeschoss und einen vollunterkellerten Bereich eröffnet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Entfaltung.

Schon beim Betreten empfängt Sie eine helle, freundliche Diele, die den Weg in das großzügig geschnittene Erdgeschoss ebnet. Hier finden Sie ein Gäste-WC, einen praktischen Abstellraum sowie die separate Küche mit direktem Zugang zum lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich. Von hier aus gelangen Sie auf die Terrasse – mit Blick in den eigenen Garten, der zum Spielen, Entspannen oder geselligen Beisammensein einlädt.

Über eine Echtholztreppe erreichen Sie das Obergeschoss, das drei gut geschnittene Schlafzimmer und ein helles Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne beherbergt.

Der gedämmte Spitzboden bietet eine zusätzliche Ausbaureserve: Ob als Atelier, Homeoffice oder Gästezimmer – hier wartet Raum darauf, von Ihnen entdeckt und gestaltet zu werden.

Auch der Keller überzeugt: Neben einem großzügigen Vorratsraum und dem Heizungsraum mit moderner Gaszentralheizung (BJ 2019) bietet er einen wohnlich nutzbaren Hobby- oder Partykeller mit direktem Zugang zur Terrasse über eine separate Außentreppe.

Das Haus besticht durch seine solide Substanz und bietet gleichzeitig viel Potenzial zur Modernisierung – eine hervorragende Gelegenheit, Ihre eigenen Wohnträume Wirklichkeit werden zu lassen. Ob neue Raumkonzepte, moderne Materialien oder individuelle Akzente: Hier schaffen Sie sich ein Zuhause ganz nach Ihren Vorstellungen.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine Garage sowie die Möglichkeit, das Haus kurzfristig zu übernehmen.

Objektnummer: 25452012 - 47661 Issum

Ausstattung und Details

•Baujahr 1980, massive Bauweise
•ca. 104 m² Wohnfläche
•zwei Vollgeschosse, ausbaufähiger Dachboden, unterkellert
•helle Diele im Eingangsbereich
•Gäste-WC
•Abstellraum
•separate Küche
•lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Essbereich
•drei gut geschnittene Schlafzimmer
•Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne
•Echtholztreppe
•gedämmter Spitzboden mit Ausbaureserve
•Gaszentralheizung (Baujahr 2004)
•Außentreppe
•Garage

Objektnummer: 25452012 - 47661 Issum

Alles zum Standort

Dieses gepflegte Reihenmittelhaus befindet sich in ruhiger Wohnlage, in einer verkehrsberuhigten Anliegerstraße in Issum. Die idyllische Gemeinde am unteren Niederrhein gehört zum Kreis Kleve und wird von der Issumer Fleuth durchzogen – ein landschaftlich reizvolles Gebiet, das zum Spazieren, Radfahren, Paddeln und zu vielen weiteren Freizeitaktivitäten einlädt. Die ländliche Atmosphäre sorgt für ein entspanntes Lebensgefühl und ein herzliches Miteinander.

Der nahegelegene Ortskern bietet alles für den täglichen Bedarf: Supermärkte, Bäckereien, Cafés, Restaurants sowie Ärzte und Apotheken sind bequem erreichbar. Familien profitieren von mehreren Kindergärten und zwei Grundschulen im Ort. Weiterführende Schulen befinden sich in den umliegenden Städten und sind gut erreichbar.

Die Anbindung ist ebenfalls hervorragend: Die Autobahn A57 ist nur etwa 7?km entfernt und ermöglicht eine schnelle Verbindung nach Moers, Krefeld, Duisburg und weitere Großstädte der Region. Auch die Flughäfen Düsseldorf und Weeze (Niederrhein) sind in angemessener Zeit erreichbar.

Objektnummer: 25452012 - 47661 Issum

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 25.7.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 81.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

Bitte beachten Sie, dass Ihnen die Adresse der Immobilie nur nach Nennung Ihrer vollständigen Kontaktdaten über das Internet übermittelt werden kann. Vielen Dank für Ihr Verständnis! Nach Bekanntgabe Ihrer Daten erhalten Sie die Adresse sowie weitere Informationen in dem Ihnen zugesandten Exposee.

Alle Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer. Hierfür kann trotz sorgfältiger Prüfung keine Gewähr und Haftung geleistet werden. Die Informationen werden bei Bedarf korrigiert. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Haben Sie bereits eine Finanzierung für Ihre Traumimmobilie?
VON POLL FINANCE ist Ihr zuverlässiger und kompetenter Partner für die passende Immobilienfinanzierung. Wir unterbreiten Ihnen gerne ein maßgeschneidertes Finanzierungsangebot, welches genau auf Ihre Bedürfnisse eingeht. Sprechen Sie uns an, unsere Baufinanzierungsspezialisten beraten Sie gerne.

Die allgemeinen Geschäftsbedingungen finden Sie in unserem Exposee.

Objektnummer: 25452012 - 47661 Issum

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ramona Wanitzek-Reiter

Busmannstraße 28, 47623 Kevelaer
Tel.: +49 2832 - 97 79 977
E-Mail: geldern@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com