

Issum

# Wasserblick trifft Hightech: Modernes Familienparadies der Extraklasse für Generationen

Objektnummer: 26452005

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**KAUFPREIS: 595.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 179,29 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1.172 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26452005 - 47661 Issum**

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

Objektnummer: 26452005 - 47661 Issum

## Auf einen Blick

Objektnummer	26452005
Wohnfläche	ca. 179,29 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1989
Stellplatz	3 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	595.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 105 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26452005 - 47661 Issum

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Erdwärme	Energieinformationen	VERBRAUCH
Energieausweis gültig bis	28.04.2036	Endenergieverbrauch	5.20 kWh/m²a
Befuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Energie-Effizienzklasse	A+
		Baujahr laut Energieausweis	1989

Objektnummer: 26452005 - 47661 Issum

## Die Immobilie



Objektnummer: 26452005 - 47661 Issum

## Die Immobilie



Objektnummer: 26452005 - 47661 Issum

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 26452005 - 47661 Issum

## Die Immobilie



Objektnummer: 26452005 - 47661 Issum

## Die Immobilie



Objektnummer: 26452005 - 47661 Issum

## Die Immobilie



Objektnummer: 26452005 - 47661 Issum

## Die Immobilie



Objektnummer: 26452005 - 47661 Issum

## Die Immobilie



Objektnummer: 26452005 - 47661 Issum

## Die Immobilie



Objektnummer: 26452005 - 47661 Issum

## Die Immobilie



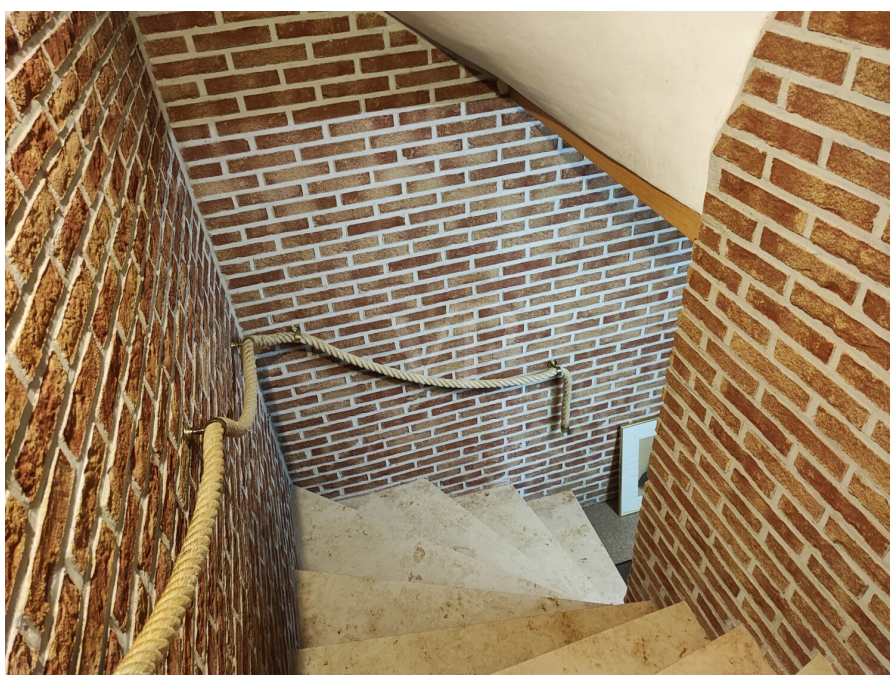
Objektnummer: 26452005 - 47661 Issum

## Die Immobilie



Objektnummer: 26452005 - 47661 Issum

## Die Immobilie



Objektnummer: 26452005 - 47661 Issum

## Die Immobilie



Objektnummer: 26452005 - 47661 Issum

## Die Immobilie



Objektnummer: 26452005 - 47661 Issum

## Die Immobilie



**Immobilie  
gefunden,  
*Finanzierung*  
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)



Objektnummer: 26452005 - 47661 Issum

## Die Immobilie



Objektnummer: 26452005 - 47661 Issum

## Die Immobilie



Objektnummer: 26452005 - 47661 Issum

## Die Immobilie



Objektnummer: 26452005 - 47661 Issum

## Die Immobilie



Objektnummer: 26452005 - 47661 Issum

## Die Immobilie



Objektnummer: 26452005 - 47661 Issum

## Die Immobilie



Objektnummer: 26452005 - 47661 Issum

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Vertrauen Sie einem Experten,  
wenn es um die Vermittlung  
Ihrer Immobilie geht.

Wir freuen uns auf Sie.

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

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**Objektnummer: 26452005 - 47661 Issum**

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1989 vereint Großzügigkeit, moderne Technik und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten zu einem Zuhause, das sich flexibel an unterschiedliche Lebensentwürfe anpasst. Auf rund 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem ca. 1.200 m<sup>2</sup> großen Grundstück mit Wasserblick entfaltet sich ein Wohnkonzept, das sowohl einer großen Familie als auch mehreren Generationen Raum zur Entfaltung bietet. Zwei abgeschlossene Wohneinheiten ermöglichen dabei ein harmonisches Zusammenleben mit der nötigen Privatsphäre.

Die Immobilie wurde fortlaufend modernisiert und präsentiert sich heute in einem technisch hochmodernen und energetisch zukunftsorientierten Zustand.

Schon beim Betreten des Hauses spürt man die angenehme Großzügigkeit: Das Wohnzimmer im Erdgeschoss bildet den zentralen Treffpunkt für den Alltag – ein Ort für gemeinsame Zeit, Gespräche und besondere Momente. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den sonnigen Südbalkon mit Zugang zur großen Terrasse – perfekt für entspannte Stunden im Freien, lange Sommerabende oder gesellige Runden mit Familie und Freunden. Drei weitere Zimmer auf dieser Etage eröffnen vielfältige Möglichkeiten, ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice. Die offen gestaltete Küche verbindet Funktionalität mit Wohnlichkeit und lädt dazu ein, gemeinsam zu kochen und Zeit zu verbringen. Ergänzt wird diese Etage mit einem Badezimmer und einem Gäste-WC.

Auch das Obergeschoss überzeugt mit weiteren zwei hellen, freundlichen Räumen, die durch große Fensterflächen lichtdurchflutet sind und eine angenehme Wohnatmosphäre schaffen. In einem der beiden Zimmer ist ein Bad mit Dusche integriert. Hier findet jedes Familienmitglied seinen eigenen Platz.

Ein besonderes Highlight ist die durchdachte und hochwertige technische Ausstattung, die dieses Haus zu einem echten Zuhause der Zukunft macht: Die moderne Wärmepumpe aus dem Jahr 2021 nutzt Geothermie in Kombination mit Wasserkühlung und sorgt in Verbindung mit der Fußbodenheizung im gesamten Haus für ein behagliches, gleichmäßiges Raumklima – zu jeder Jahreszeit. Die Photovoltaikanlage mit Speicher unterstreicht den nachhaltigen Charakter der Immobilie und ermöglicht ein energieeffizientes Wohnen auf hohem Niveau, was sich auch im hervorragenden Energieausweis der Klasse A+ widerspiegelt.

Abgerundet wird dieses Angebot durch eine großzügige Garage, mehrere Außenstellplätze sowie einen voll unterkellerten Bereich mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten – ob als

**Hobbyraum, Werkstatt oder Stauraum. Teile des Untergeschosses wurden zudem wohnraumartig ausgebaut und bieten mit direktem Zugang zur Terrasse eine besonders attraktive Erweiterung des Wohnbereichs.**

**Dieses Haus ist mehr als nur eine Immobilie – es ist ein Ort, an dem Leben stattfindet, an dem Generationen zusammenkommen und an dem Zukunft gestaltet werden kann.**

**Gerne stehen wir Ihnen persönlich zur Verfügung, um Ihnen dieses besondere Zuhause näherzubringen und gemeinsam einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.**

**Objektnummer: 26452005 - 47661 Issum**

## **Ausstattung und Details**

Diese Immobilie verfügt über folgende Ausstattungsmerkmale:

- EFH mit der Möglichkeit zweier getrennter Wohneinheiten
- ideal für große Familien oder Mehrgenerationenwohnen
- Baujahr 1989
- solide Massivbauweise auf weißer Wanne
- Wohnfläche ca. 179,29 m<sup>2</sup>
- Grundstück ca. 1.172 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche im Kellergeschoss ca. 105,71 m<sup>2</sup>
- sechs Zimmer und zwei Bäder sowie ein Gäste-WC
- Südbalkon und große Terrasse
- Vollunterkellert - teilweise wohnraumartig ausgebaut
- hochwertige, energieeffiziente Ausstattung:
  - Wärmepumpe (Baujahr 2021, Geothermie mit Wasserkühlung)
  - Fußbodenheizung im gesamten Haus, auch im Kellergeschoss
  - Photovoltaikanlage mit Speicher
  - Wallbox für Elektrofahrzeuge
  - Energieeffizienzklasse A+
  - dreifach verglaste Holzfenster mit Rollläden
- automatische Bewässerung des Gartens
- Garage und mehrere Außenstellplätze

**Objektnummer: 26452005 - 47661 Issum**

## **Alles zum Standort**

Die angebotene Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohngegend der Innenstadt von Issum – einem idyllischen Ort mit rund 12.500 Einwohnern am unteren Niederrhein im Kreis Kleve. Die Gemeinde wird von der Issumer Fleuth durchzogen und bietet mit ihrer reizvollen Landschaft ideale Voraussetzungen für Spaziergänge, Radtouren, Paddelausflüge oder einfach zum Entspannen in der Natur. Hier genießen Sie eine ländlich geprägte Atmosphäre, die schnell ein Gefühl von Zuhause vermittelt.

Der Ortskern von Issum überzeugt mit einer gut ausgebauten Infrastruktur: Geschäfte des täglichen Bedarfs, gemütliche Cafés, Restaurants sowie Ärzte und Apotheken sind bequem erreichbar.

Familien profitieren von mehreren Kindergärten und Kindertagesstätten sowie zwei Grundschulen direkt vor Ort. Weiterführende Schulen befinden sich in den umliegenden Städten und sind gut erreichbar.

Auch die Verkehrsanbindung ist vorteilhaft: Die Autobahn A57 liegt nur etwa 7 km entfernt und ermöglicht eine schnelle Anbindung an die Städte Moers, Krefeld und Duisburg. Für Pendler und Reisende stehen zudem die Flughäfen Düsseldorf und Weeze (Niederrhein) in gut erreichbarer Entfernung zur Verfügung.

So verbindet Issum naturnahes und entspanntes Wohnen in ruhiger Lage mit den Vorzügen einer guten Infrastruktur und kurzen Wegen in die umliegenden Städte und Metropolregionen.

**Objektnummer: 26452005 - 47661 Issum**

## **Weitere Informationen**

**Der Makler-Vertrag mit von Poll Immobilien GmbH kommt durch die Beauftragung der Maklertätigkeit in Textform zustande. Die Höhe der Courtage richtet sich nach den gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach wird die Courtage regelmäßig für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) jeweils in gleicher Höhe inkl. Umsatzsteuer bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer.**

**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 Weitergabe dieses Exposees an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Courtage- bzw. Schadensersatzansprüche aus. Die allgemeinen Geschäftsbedingungen finden Sie in unserem Exposee.**

**Objektnummer: 26452005 - 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](mailto:geldern@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**