

Issum

Starke Rendite, starke Lage: MFH in Issum mit Extras

Objektnummer: 26452004



KAUFPREIS: 369.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 229,27 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 385 m²

Objektnummer: 26452004 - 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: 26452004 - 47661 Issum

Auf einen Blick

Objektnummer	26452004	Kaufpreis	369.000 EUR
Wohnfläche	ca. 229,27 m ²	Haus	Mehrfamilienhaus
Dachform	Krüppelwalmdach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	8		
Schlafzimmer	5		
Badezimmer	3		
Baujahr	1995	Modernisierung / Sanierung	2016
Stellplatz	4 x Freiplatz, 2 x Garage	Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Terrasse, Balkon

Objektnummer: 26452004 - 47661 Issum

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	53.50 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	26.04.2036	Energieeffizienzklasse	B
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1995

Objektnummer: 26452004 - 47661 Issum

Die Immobilie



Objektnummer: 26452004 - 47661 Issum

Die Immobilie



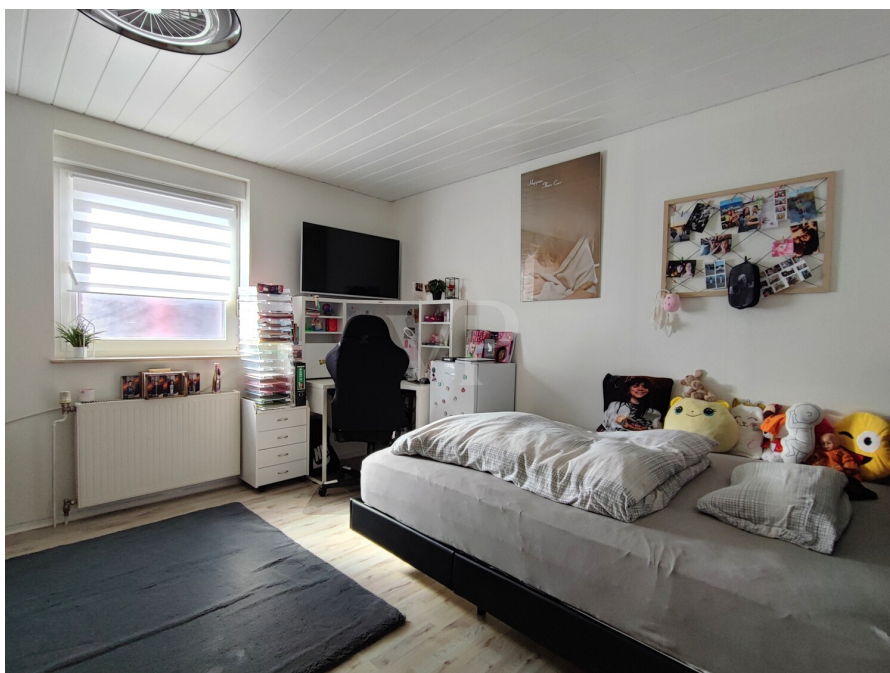
Objektnummer: 26452004 - 47661 Issum

Die Immobilie



Objektnummer: 26452004 - 47661 Issum

Die Immobilie



Objektnummer: 26452004 - 47661 Issum

Die Immobilie



Objektnummer: 26452004 - 47661 Issum

Die Immobilie



Objektnummer: 26452004 - 47661 Issum

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN

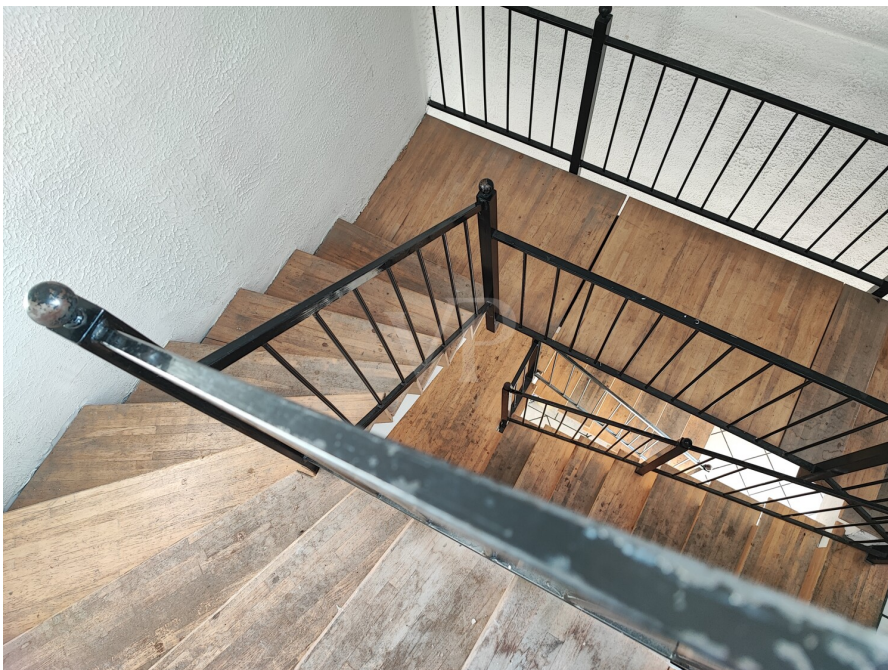


Vertrauen Sie einem Experten,
wenn es um die Vermittlung
Ihrer Immobilie geht.

Wir freuen uns auf Sie.

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

www.von-poll.com



Objektnummer: 26452004 - 47661 Issum

Die Immobilie



Objektnummer: 26452004 - 47661 Issum

Die Immobilie



Objektnummer: 26452004 - 47661 Issum

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

Wir freuen uns auf Sie.

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

www.von-poll.com



Objektnummer: 26452004 - 47661 Issum

Die Immobilie



Objektnummer: 26452004 - 47661 Issum

Die Immobilie



Objektnummer: 26452004 - 47661 Issum

Die Immobilie



**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren

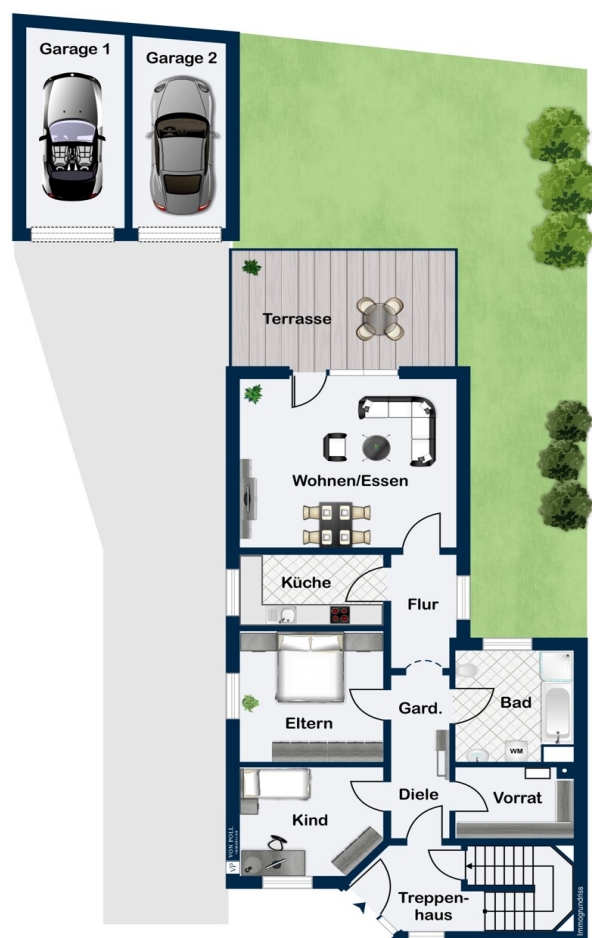


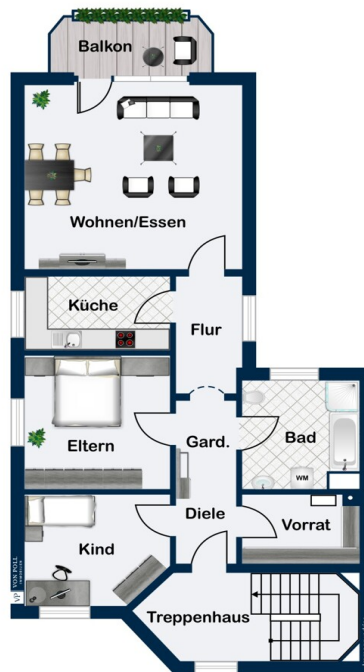
Finanzierung
berechnen

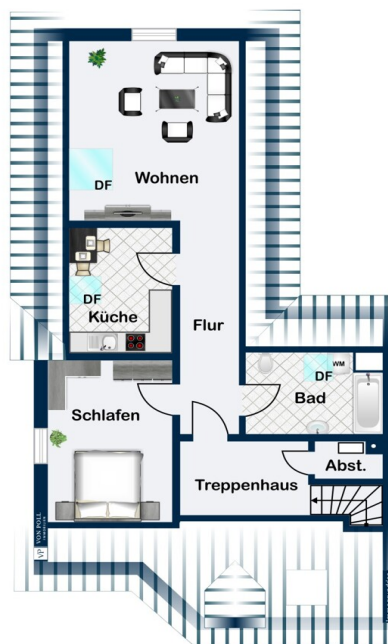


Objektnummer: 26452004 - 47661 Issum

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: 26452004 - 47661 Issum

Ein erster Eindruck

Auf einem großzügigen Grundstück von etwa 385 m² entfaltet dieses im Jahr 1995 erbaute Dreifamilienhaus seinen ganz eigenen Charme. Auf drei Etagen und rund 230 m² Wohnfläche eröffnet sich hier ein Zuhause, das Raum für Leben, Träume und vielfältige Möglichkeiten bietet. Ob als wertbeständige Kapitalanlage oder als Ort für die eigene Zukunft – diese Immobilie lädt dazu ein, Perspektiven neu zu denken.

Die beiden nahezu identisch geschnittenen Wohnungen im Erd- und Obergeschoss überzeugen mit jeweils ca. 90 m² durch eine durchdachte Raumaufteilung und ein besonders angenehmes Wohngefühl. Neben Küche, Diele und einem großzügigen Badezimmer mit Dusche und Badewanne bieten sie ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer sowie einen praktischen Hauswirtschaftsraum – ideal für den Alltag und das Familienleben.

Die Erdgeschosswohnung begeistert mit direktem Zugang zum Garten – ein Ort für entspannte Stunden im Grünen oder gesellige Sommerabende. Im Obergeschoss lädt ein Balkon dazu ein, den Tag bei frischer Luft und einem schönen Ausblick ausklingen zu lassen.

Die Dachgeschosswohnung mit ca. 50 m² strahlt eine gemütliche Atmosphäre aus. Mit einem Schlafzimmer, einem Wohnzimmer, einer Küche und einem Badezimmer bietet sie einen idealen Rückzugsort – kompakt, aber voller Möglichkeiten.

Aktuell sind alle drei Einheiten vermietet und erwirtschaften eine Jahreskaltmiete von 15.600 €, was diese Immobilie auch aus finanzieller Sicht interessant macht.

Zum Objekt gehören zwei Garagen sowie vier zusätzliche Stellplätze – ausreichend Raum für Komfort und Flexibilität.

Im Jahr 2016 wurden zwei der drei Gasetagenheizungen erneuert. Die hochwertige ICF-Bauweise (Insulated Concrete Forms) sorgt nicht nur für eine hervorragende Wärmedämmung, sondern auch für eine beeindruckende Stabilität dank Stahlbetonkern – ein Zuhause, das Geborgenheit und Sicherheit vermittelt.

Die klare Struktur der drei Wohneinheiten eröffnet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten: von der klassischen Vermietung über die Eigennutzung bis hin zu einem liebevoll gestalteten Mehrgenerationenwohnen, bei dem Nähe und Privatsphäre harmonisch miteinander verbunden werden.

Das gute Erscheinungsbild und Ausstattungsmerkmale wie Garten, Balkon, Stellplätze und Garagen machen dieses Haus zu einem Ort mit besonderer Ausstrahlung und nachhaltigem Wert. Lassen Sie sich von diesem besonderen Angebot begeistern – wir laden Sie herzlich zu einer persönlichen Besichtigung ein und freuen uns darauf, Ihnen diese Immobilie näher vorzustellen.

Objektnummer: 26452004 - 47661 Issum

Ausstattung und Details

- * komplett vermietetes Dreifamilienhaus
- * Grundstück ca. 385 m²
- * Baujahr 1995
- * Gesamtwohnfläche von ca. 230 m²
- * zwei Wohnungen mit jeweils ca. 90 m² Wohnfläche
- * eine Wohnung mit ca. 50 m² Wfl.
- * Funktionale Grundrissgestaltung in allen Einheiten
- * geräumige Bäder im EG- und OG mit Dusche und Badewanne
- * Bad der Dachgeschosswohnung verfügt über eine Badewanne
- * Gasetagenheizung
- * 2-fach verglaste Kunststofffenster mit Rollläden im EG und OG
- * zwei Garagen und 4 Stellplätze
- * kleiner Garten
- * Balkon in der Obergeschosswohnung
- * hochwertige ICF-Bauweise

Objektnummer: 26452004 - 47661 Issum

Alles zum Standort

Die angebotene Immobilie befindet sich in ruhiger Wohnlage von Issum und überzeugt durch eine angenehme Kombination aus naturnahem Umfeld und guter Infrastruktur.

Das Ortsbild ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, großzügigen Grundstücken und einer grünen Umgebung, die eine hohe Wohn- und Lebensqualität bietet. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Kindergärten sind im nahegelegenen Ortskern in wenigen Minuten erreichbar.

Die verkehrliche Anbindung ist durch die umliegenden Straßen sowie die Autobahnen A57 und A40 in Richtung Krefeld, Duisburg, Düsseldorf und in die Niederlande sehr gut. Busverbindungen gewährleisten zudem den Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr und die umliegenden Städte.

Objektnummer: 26452004 - 47661 Issum

Weitere Informationen

sonstige Angaben 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: 26452004 - 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