

Isselburg / Heelden

# Idyllische Doppelhaushälfte im Grünen

Objektnummer: 26202036

Neuvorstellung



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

**KAUFPREIS: 248.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 108 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 391 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26202036 - 46419 Isselburg / Heelden**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Grundrisse**
- **Ein erster Eindruck**
- **Alles zum Standort**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 26202036 - 46419 Isselburg / Heelden

## Auf einen Blick

Objektnummer	26202036	Kaufpreis	248.000 EUR
Wohnfläche	ca. 108 m <sup>2</sup>	Haus	Doppelhaushälfte
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,99 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4	Modernisierung / Sanierung	2019
Schlafzimmer	3	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Nutzfläche	ca. 110 m <sup>2</sup>
Baujahr	1980	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 26202036 - 46419 Isselburg / Heelden

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	13.05.2036
Befuerung	Öl

Energieinformationen	VERBRAUCH
Endenergieverbrauch	178.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	2014

Objektnummer: 26202036 - 46419 Isselburg / Heelden

## Die Immobilie



Neuvorstellung

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



Objektnummer: 26202036 - 46419 Isselburg / Heelden

## Die Immobilie



Objektnummer: 26202036 - 46419 Isselburg / Heelden

## Die Immobilie



Objektnummer: 26202036 - 46419 Isselburg / Heelden

## Die Immobilie



Objektnummer: 26202036 - 46419 Isselburg / Heelden

## Die Immobilie



Objektnummer: 26202036 - 46419 Isselburg / Heelden

## Die Immobilie



Objektnummer: 26202036 - 46419 Isselburg / Heelden

## 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)

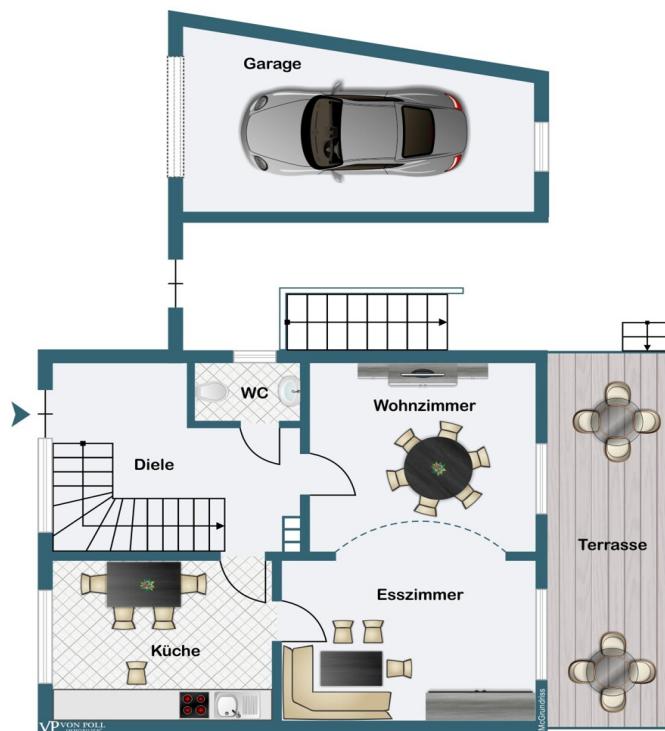


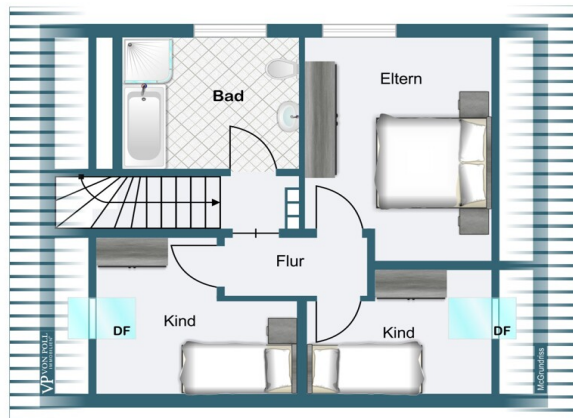
Finanzierung  
berechnen

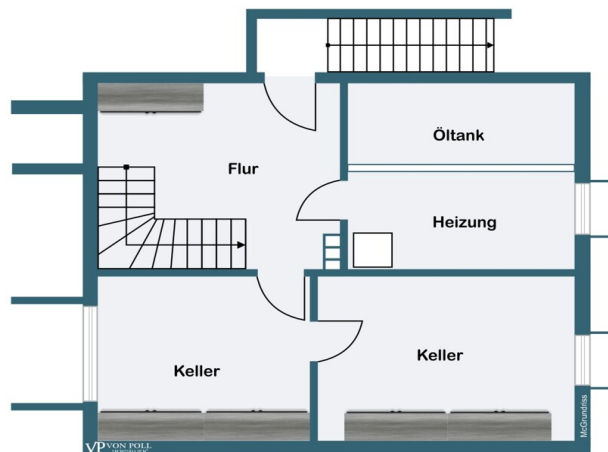


Objektnummer: 26202036 - 46419 Isselburg / Heelden

## 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: 26202036 - 46419 Isselburg / Heelden**

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1980 überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 108 m<sup>2</sup> sowie einer Grundstücksfläche von ca. 391 m<sup>2</sup>. Die Immobilie befindet sich in einem sorgfältig erhaltenen Zustand und wurde zuletzt 2019 modernisiert, wobei insbesondere 80 % der Fenster erneuert wurden.

Das Erdgeschoss erstreckt sich über etwa 65 m<sup>2</sup> und bietet einen einladenden Eingangsbereich. Zur Linken finden Sie das Gäste-WC, das sich optimal für Besucher eignet. Die Küche ist separat begehbar und bietet ausreichend Platz für kulinarische Aktivitäten. Das Wohn-Esszimmer schafft eine angenehme Verbindung zwischen Kochen, Essen und Wohnen, wodurch gemeinsame Abende und geselliges Beisammensein ermöglicht werden.

Im Obergeschoss stehen Ihnen auf rund 43 m<sup>2</sup> drei Schlafzimmer zur Verfügung, die dank ihrer Aufteilung eine flexible Nutzung erlauben – ob als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer oder Arbeitszimmer. Ein gut geschnittener Flur verbindet die Räume miteinander und sorgt für einen reibungslosen Ablauf im Alltag. Das Badezimmer auf dieser Etage vervollständigt das Raumangebot und bietet Platz für die tägliche Körperpflege.

Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist der großzügige Vollkeller mit ca. 85 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Diese Fläche bietet vielfältige Möglichkeiten für Hobby, Stauraum oder auch als Wasch- und Trockenraum. Ob Sie zusätzlichen Platz für Ihre Freizeitgestaltung oder für saisonale Utensilien benötigen – der Keller eröffnet zahlreiche Optionen zur individuellen Nutzung.

Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine zentrale Öl-Heizung.

Für Ihren Fuhrpark stehen Ihnen eine Garage sowie zwei zusätzliche Stellplätze zur Verfügung. Somit ist ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge und für Besucher vorhanden. Das Grundstück selbst bietet Raum für Aktivitäten im Freien und die Möglichkeit, den Außenbereich nach eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Die Immobilie liegt in einem gewachsenen Umfeld und verbindet eine angenehme Nachbarschaft mit einer guten Infrastruktur. Von hier aus sind alltägliche Besorgungen sowie der Zugang zu öffentlichen Einrichtungen unkompliziert möglich.

Insgesamt präsentiert sich diese Doppelhaushälfte als attraktives Angebot für alle, die Wert auf eine durchdachte Aufteilung, praktische Nutzungsmöglichkeiten und einen gepflegten

**Zustand legen. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich vor Ort von den Möglichkeiten dieser Immobilie überzeugen.**

**Objektnummer: 26202036 - 46419 Isselburg / Heelden**

## Alles zum Standort

Heelden ist ein ländlich geprägter Ortsteil von Isselburg im Kreis Borken. Er ist vor allem durch seine strategisch günstige Lage direkt an einer der wichtigsten Verkehrsachsen Nordrhein-Westfalens und seine gleichzeitig idyllische, weitläufige Umgebung bekannt. Hier ist eine detaillierte Lagebeschreibung für Heelden:

### Geografische Lage und Umfeld

Heelden liegt im südöstlichen Teil des Isselburger Stadtgebiets und bildet das Bindeglied zwischen dem Münsterland und dem Niederrhein.

- **Nachbarschaft:** Im Norden liegt das Zentrum von Isselburg, im Osten grenzt Heelden an den Isselburger Ortsteil Werth. Südlich erstreckt sich die Stadt Hamminkeln (Kreis Wesel), was die Grenze zwischen dem Münsterland und dem Niederrhein markiert.
- **Landschaft:** Die Umgebung ist geprägt von flachen, weiten Agrarflächen, vereinzelt Waldstücken und typisch niederrheinischen Kopfweiden.

### Hervorragende Verkehrsanbindung

Das markanteste Merkmal von Heelden ist seine exzellente Erreichbarkeit, die den Ort besonders für Logistikunternehmen und Pendler attraktiv macht:

- **Autobahnanschluss:** Heelden liegt unmittelbar an der A3 (E35). Die Anschlussstelle "Rees / Isselburg" befindet sich direkt auf dem Gebiet von Heelden. Dies ermöglicht eine schnelle Anbindung an das Ruhrgebiet (Oberhausen/Duisburg in ca. 30–40 Min.) sowie in die Niederlande (Arnheim in ca. 20 Min.).
- **Bundesstraße:** Die B67 führt direkt an Heelden vorbei und bietet eine schnelle Verbindung nach Bocholt und Kalkar/Rees.
- **ÖPNV:** Über die nahegelegenen Bushaltestellen ist der Ort an die Linien in Richtung Bocholt und Rees angebunden. Der nächste Bahnhof (Empel-Rees) ist nur wenige Kilometer entfernt.

### Wohn- und Wirtschaftscharakter

Heelden teilt sich funktional in zwei Bereiche:

- **Wohnen:** Das Dorfzentrum von Heelden hat seinen ländlichen Charme bewahrt. Hier finden sich gepflegte Einfamilienhäuser und Resthöfe. Es herrscht eine ruhige, nachbarschaftliche Atmosphäre.
- **Gewerbe:** Aufgrund der Autobahnnähe haben sich am Rande von Heelden bedeutende Gewerbe- und Logistikgebiete entwickelt. Dies sichert dem Ortsteil eine wirtschaftliche Relevanz über die Stadtgrenzen hinaus.

### Freizeit und Erholung

Trotz der Nähe zur Autobahn bietet Heelden hohen Erholungswert:

- **Natur pur:** Die flache Topografie ist ideal für lange Radtouren entlang der Issel oder Wanderungen durch die Felder.

- **Sehenswürdigkeiten in der Nähe:** Das berühmte **Wasserschloss Anholt** und der **Biotopwildpark Anholter Schweiz** sind in wenigen Minuten mit dem Auto oder Fahrrad erreichbar.
- **Vereinsleben:** Heelden verfügt über ein reges Vereinswesen (z. B. den Schützenverein Heelden), das den sozialen Zusammenhalt im Dorf stärkt.

#### **Fazit**

**Heelden ist der ideale Standort für alle, die maximale Mobilität suchen. Die direkte Lage an der A3 macht den Ort zu einem strategischen Knotenpunkt, während der Ortskern selbst Ruhe und eine naturnahe Wohnqualität bietet.**

**Objektnummer: 26202036 - 46419 Isselburg / Heelden**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Sascha Mermann**

---

**Westend 27, 46399 Bocholt**  
**Tel.: +49 2871 - 99 58 98 0**  
**E-Mail: [bocholt@von-poll.com](mailto:bocholt@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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