

Issum

Beste Lage, modernste Technik: großes Familienhaus mit Wasserblick und Energieklasse A+

Property ID: 26452012

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PURCHASE PRICE: 549.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 180,31 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 1.172 m²

Property ID: 26452012 - 47661 Issum

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 26452012 - 47661 Issum

At a glance

Property ID	26452012
Living Space	ca. 180,31 m ²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	6
Bedrooms	5
Bathrooms	2
Year of construction	1989
Type of parking	3 x Outdoor parking space

Purchase Price	549.000 EUR
House	Single-family house / Detached house
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 105 m ²
Equipment	Terrace, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26452012 - 47661 Issum

Energy Data

Energy Source	Geothermal energy	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy certificate valid until	21.05.2036	Final energy consumption	6.50 kWh/m²a
Power Source	Geo Thermal	Energy efficiency class	A+
		Year of construction according to energy certificate	1989

Property ID: 26452012 - 47661 Issum

The property



Property ID: 26452012 - 47661 Issum

The property



Property ID: 26452012 - 47661 Issum

The property

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



Property ID: 26452012 - 47661 Issum

The property



Property ID: 26452012 - 47661 Issum

The property



Property ID: 26452012 - 47661 Issum

The property



Property ID: 26452012 - 47661 Issum

The property



Property ID: 26452012 - 47661 Issum

The property



Property ID: 26452012 - 47661 Issum

The property



Property ID: 26452012 - 47661 Issum

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



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



Property ID: 26452012 - 47661 Issum

The property



Property ID: 26452012 - 47661 Issum

The property



Property ID: 26452012 - 47661 Issum

The property



Property ID: 26452012 - 47661 Issum

The property



Property ID: 26452012 - 47661 Issum

The property



Property ID: 26452012 - 47661 Issum

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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



Property ID: 26452012 - 47661 Issum

The property



Property ID: 26452012 - 47661 Issum

The property



Property ID: 26452012 - 47661 Issum

The property



Property ID: 26452012 - 47661 Issum

The property



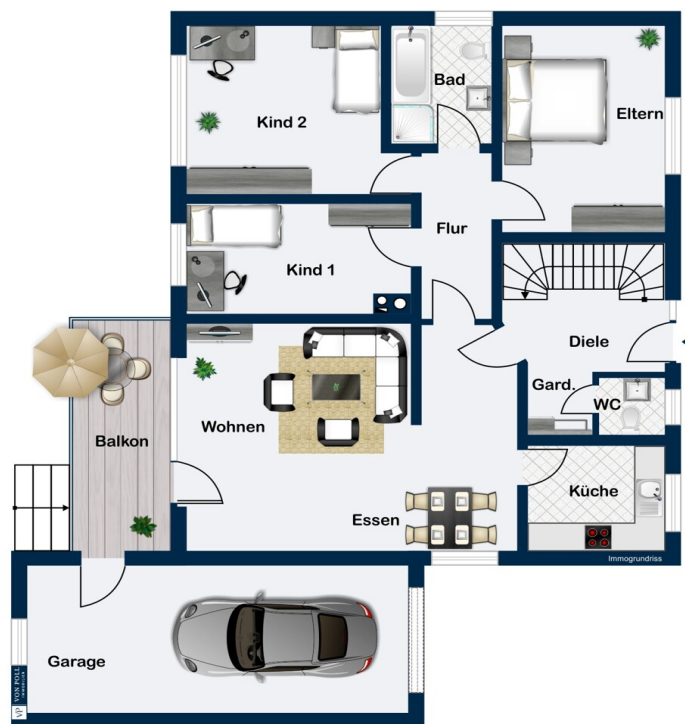
Property ID: 26452012 - 47661 Issum

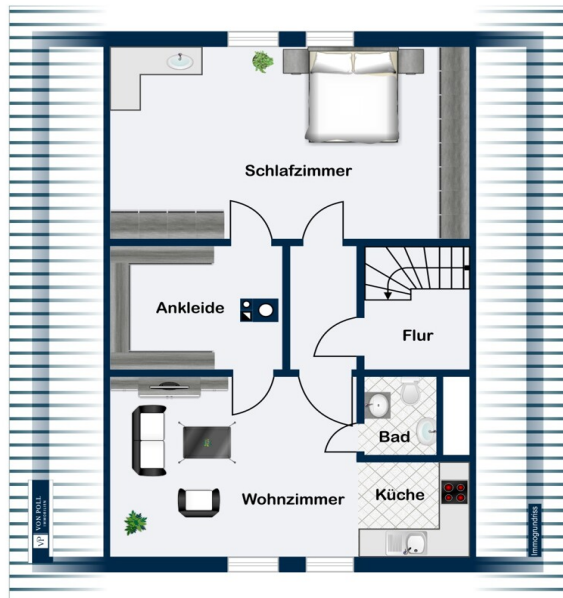
The property



Property ID: 26452012 - 47661 Issum

Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 26452012 - 47661 Issum

A first impression

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1989 vereint großzügiges Wohnen, moderne Haustechnik und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten zu einem Zuhause, das sich flexibel an unterschiedliche Lebenssituationen anpasst. Auf rund 180 m² Wohnfläche und einem ca. 1.200 m² großen Grundstück mit Wasserblick bietet die Immobilie viel Platz für eine große Familie oder das Wohnen mehrerer Generationen unter einem Dach. Zwei voneinander abgeschlossene Wohneinheiten ermöglichen dabei ein harmonisches Miteinander mit der gewünschten Privatsphäre.

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

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie eine angenehme Wohnatmosphäre. Das großzügige Wohnzimmer im Erdgeschoss bildet den Mittelpunkt des Hauses und lädt zu gemeinsamen Stunden mit Familie und Freunden ein. Von hier aus gelangen Sie auf den sonnigen Südbalkon mit direktem Zugang zur großzügigen Terrasse – ein idealer Ort für entspannte Stunden im Freien, gesellige Sommerabende oder gemütliche Familienfeiern.

Drei weitere Zimmer auf dieser Ebene bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und eignen sich je nach Bedarf als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Die offen gestaltete Küche verbindet Funktionalität mit Wohnkomfort und schafft einen zentralen Treffpunkt für den Alltag. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC.

Auch das Obergeschoss überzeugt mit zwei hellen und freundlichen Zimmern, die dank großzügiger Fensterflächen von viel Tageslicht profitieren und eine angenehme Wohnatmosphäre schaffen. Eines der beiden Zimmer verfügt über ein integriertes Duschbad und eignet sich hervorragend als privater Rückzugsbereich. So findet jedes Familienmitglied seinen individuellen Platz.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist die hochwertige und zukunftsorientierte technische Ausstattung. Die moderne Wärmepumpe aus dem Jahr 2021 nutzt Geothermie in Kombination mit Wasserkühlung und sorgt gemeinsam mit der im gesamten Haus verlegten Fußbodenheizung für ein angenehmes und gleichmäßiges Raumklima – zu jeder Jahreszeit. Ergänzt wird das nachhaltige Energiekonzept durch eine Photovoltaikanlage mit Stromspeicher, die energieeffizientes Wohnen auf hohem Niveau ermöglicht. Der ausgezeichnete energetische Standard wird durch die Energieeffizienzklasse A+ eindrucksvoll bestätigt.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine großzügige Garage, mehrere Außenstellplätze sowie einen voll unterkellerten Bereich mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten – ob als Hobbyraum, Werkstatt oder praktische Abstellfläche. Teile des Untergeschosses wurden wohnraumähnlich ausgebaut und erweitern den Wohnbereich auf attraktive Weise.

Dieses Haus vereint Wohnkomfort, moderne Technik und flexible Nutzungsmöglichkeiten in einem durchdachten Gesamtkonzept. Ein Zuhause, das Raum für gemeinsames Leben schafft und gleichzeitig beste Voraussetzungen für eine nachhaltige Zukunft bietet.

Gerne präsentieren wir Ihnen diese besondere Immobilie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Property ID: 26452012 - 47661 Issum

Details of amenities

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. 180,31 m²
- Grundstück ca. 1.172 m²
- Nutzfläche im Kellergeschoss ca. 105,71 m²
- 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

Property ID: 26452012 - 47661 Issum

All about the location

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.

Property ID: 26452012 - 47661 Issum

Other information

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.

Property ID: 26452012 - 47661 Issum

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Ramona Wanitzek-Reiter

Busmannstraße 28, 47623 Kevelaer

Tel.: +49 2832 - 97 79 977

E-Mail: geldern@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com