

Issum

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

Número de propiedad: 26452012

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP

VON POLL
IMMOBILIEN

**PRECIO DE COMPRA: 549.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 180,31 m² • HABITACIONES: 6 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.172 m²**

Número de propiedad: 26452012 - 47661 Issum

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Planos de planta**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 26452012 - 47661 Issum

De un vistazo

Número de propiedad	26452012
Superficie habitable	ca. 180,31 m ²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	6
Dormitorios	5
Baños	2
Año de construcción	1989
Tipo de aparcamiento	3 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	549.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 105 m ²
Características	Terraza, Chimenea, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 26452012 - 47661 Issum

Datos energéticos

Fuente de energía	Geothermia	Certificado energético	Certificado de consumo
Certificado energético válido hasta	21.05.2036	Consumo de energía final	6.50 kWh/m²a
Fuente de energía	Geotérmico	Clase de eficiencia energética	A+
		Año de construcción según el certificado energético	1989

Número de propiedad: 26452012 - 47661 Issum

La propiedad



Número de propiedad: 26452012 - 47661 Issum

La propiedad



Número de propiedad: 26452012 - 47661 Issum

La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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



Número de propiedad: 26452012 - 47661 Issum

La propiedad



Número de propiedad: 26452012 - 47661 Issum

La propiedad



Número de propiedad: 26452012 - 47661 Issum

La propiedad



Número de propiedad: 26452012 - 47661 Issum

La propiedad



Número de propiedad: 26452012 - 47661 Issum

La propiedad



Número de propiedad: 26452012 - 47661 Issum

La propiedad



Número de propiedad: 26452012 - 47661 Issum

La propiedad

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



Número de propiedad: 26452012 - 47661 Issum

La propiedad



Número de propiedad: 26452012 - 47661 Issum

La propiedad



Número de propiedad: 26452012 - 47661 Issum

La propiedad



Número de propiedad: 26452012 - 47661 Issum

La propiedad



Número de propiedad: 26452012 - 47661 Issum

La propiedad



Número de propiedad: 26452012 - 47661 Issum

La propiedad

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



Número de propiedad: 26452012 - 47661 Issum

La propiedad



Número de propiedad: 26452012 - 47661 Issum

La propiedad



Número de propiedad: 26452012 - 47661 Issum

La propiedad



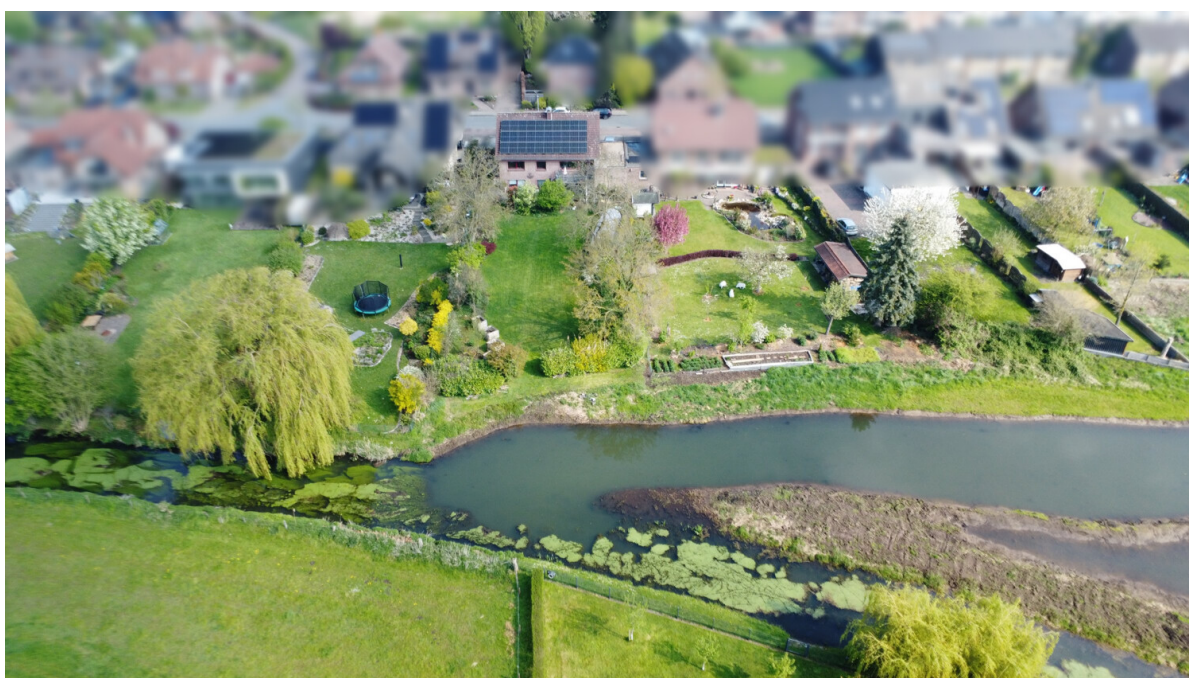
Número de propiedad: 26452012 - 47661 Issum

La propiedad



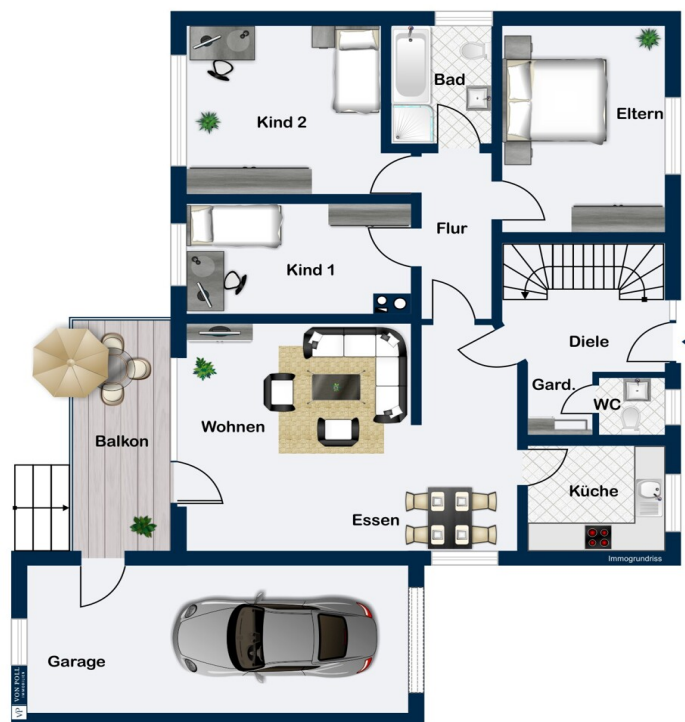
Número de propiedad: 26452012 - 47661 Issum

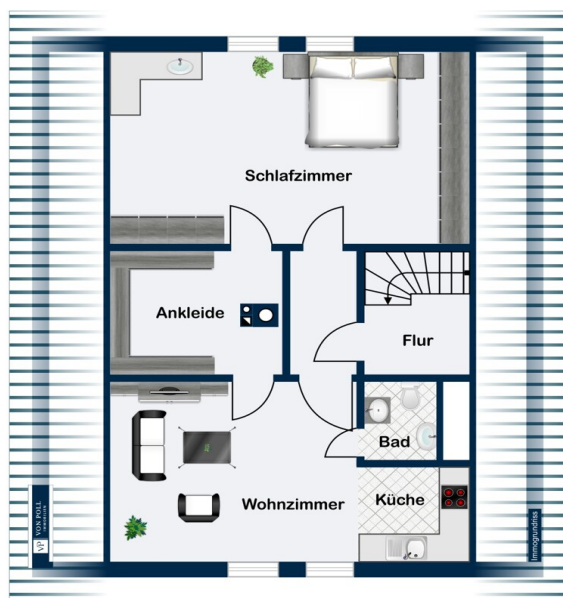
La propiedad



Número de propiedad: 26452012 - 47661 Issum

Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 26452012 - 47661 Issum

Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 26452012 - 47661 Issum

Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 26452012 - 47661 Issum

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 26452012 - 47661 Issum

Otros datos

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.

Número de propiedad: 26452012 - 47661 Issum

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Ramona Wanitzek-Reiter

Busmannstraße 28, 47623 Kevelaer

Tel.: +49 2832 - 97 79 977

E-Mail: geldern@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com