

**Issum**

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

**CODE DU BIEN: 26452012**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PRIX D'ACHAT: 549.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 180,31 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.172 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26452012 - 47661 Issum**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Plans d'étage**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

**CODE DU BIEN: 26452012 - 47661 Issum**

## En un coup d'œil

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| CODE DU BIEN           | 26452012          |
| Surface habitable      | ca. 180,31 m²     |
| Type de toiture        | à deux versants   |
| Pièces                 | 6                 |
| Chambres à coucher     | 5                 |
| Salles de bains        | 2                 |
| Année de construction  | 1989              |
| Place de stationnement | 3 x surface libre |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 549.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                       |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 105 m²                                                                |
| Aménagement                  | Terrasse, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon                                  |

**CODE DU BIEN: 26452012 - 47661 Issum**

## Informations énergétiques

|                                                           |                             |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Chauffage</b>                                          | <b>Géothermie</b>           |
| <b>Certification<br/>énergétique<br/>valable jusqu'au</b> | <b>21.05.2036</b>           |
| <b>Source<br/>d'alimentation</b>                          | <b>Chaleur géothermique</b> |

|                                                                          |                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| <b>Certification<br/>énergétique</b>                                     | <b>Certificat de<br/>performance<br/>énergétique</b> |
| <b>Consommation<br/>finale d'énergie</b>                                 | <b>6.50 kWh/m²a</b>                                  |
| <b>Classement<br/>énergétique</b>                                        | <b>A+</b>                                            |
| <b>Année de<br/>construction selon le<br/>certificat<br/>énergétique</b> | <b>1989</b>                                          |



**CODE DU BIEN: 26452012 - 47661 Issum**

## La propriété





**CODE DU BIEN: 26452012 - 47661 Issum**

## La propriété





CODE DU BIEN: 26452012 - 47661 Issum

## La propriété

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





CODE DU BIEN: 26452012 - 47661 Issum

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26452012 - 47661 Issum**

## La propriété





**CODE DU BIEN: 26452012 - 47661 Issum**

## La propriété





CODE DU BIEN: 26452012 - 47661 Issum

## La propriété



CODE DU BIEN: 26452012 - 47661 Issum

## La propriété





**CODE DU BIEN: 26452012 - 47661 Issum**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26452012 - 47661 Issum**

## La propriété

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





**CODE DU BIEN: 26452012 - 47661 Issum**

## La propriété





**CODE DU BIEN: 26452012 - 47661 Issum**

## La propriété





**CODE DU BIEN: 26452012 - 47661 Issum**

## La propriété





CODE DU BIEN: 26452012 - 47661 Issum

## La propriété





**CODE DU BIEN: 26452012 - 47661 Issum**

## La propriété



CODE DU BIEN: 26452012 - 47661 Issum

## La propriété

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





CODE DU BIEN: 26452012 - 47661 Issum

## La propriété





**CODE DU BIEN: 26452012 - 47661 Issum**

## La propriété





**CODE DU BIEN: 26452012 - 47661 Issum**

## La propriété





**CODE DU BIEN: 26452012 - 47661 Issum**

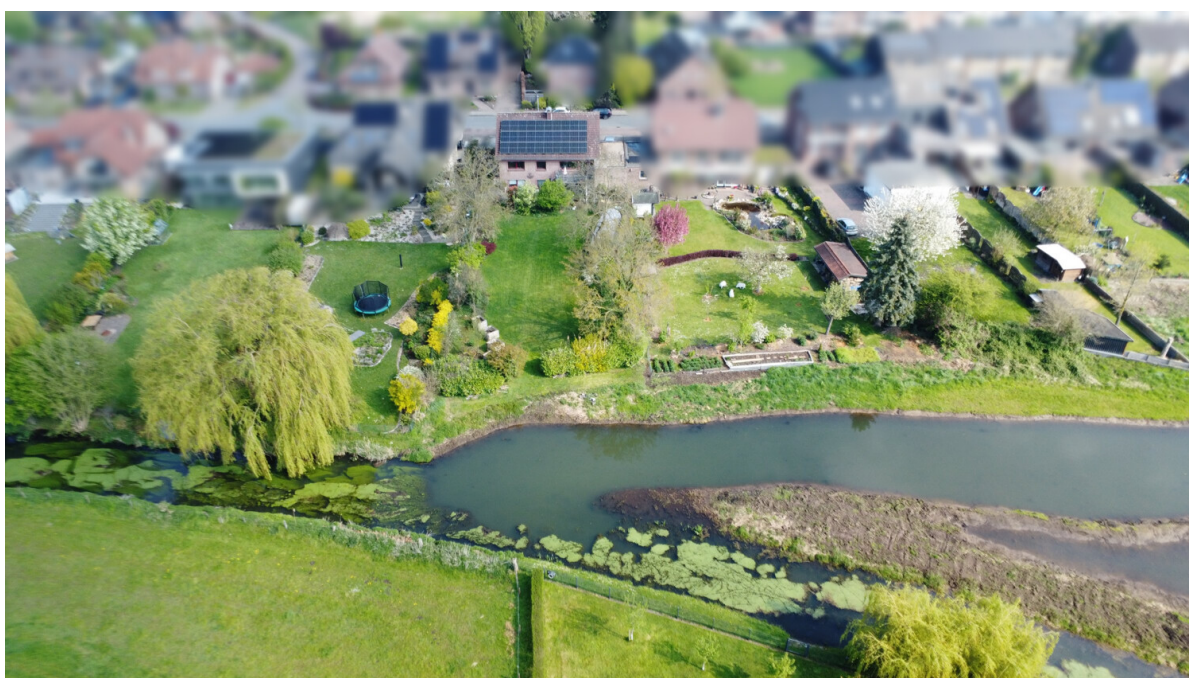
## La propriété





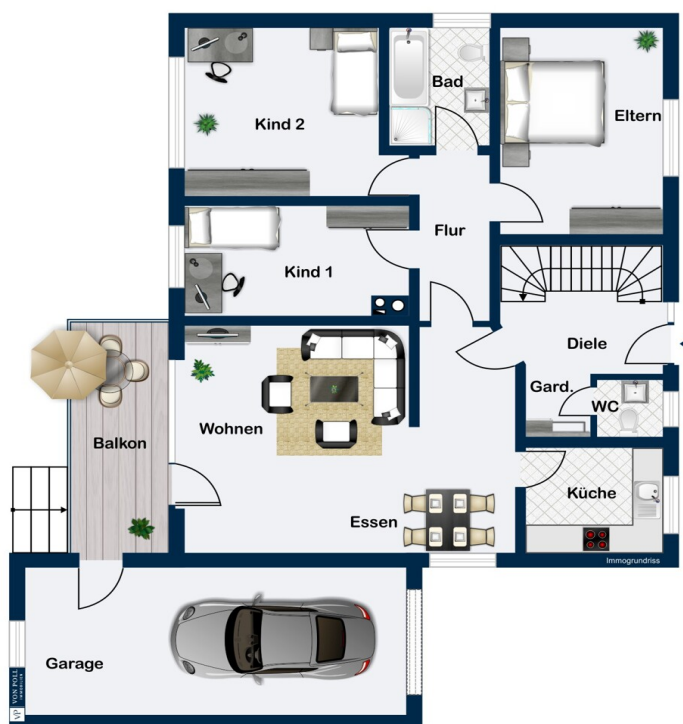
**CODE DU BIEN: 26452012 - 47661 Issum**

## La propriété

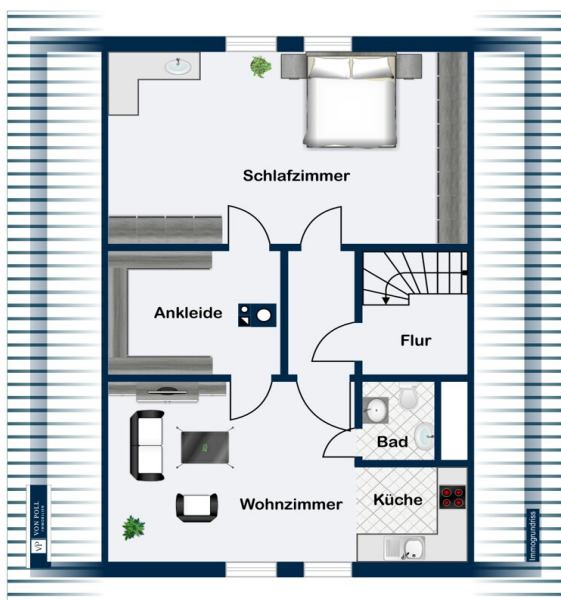


CODE DU BIEN: 26452012 - 47661 Issum

## Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 26452012 - 47661 Issum**

## Une première 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem ca. 1.200 m<sup>2</sup> 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.

**CODE DU BIEN: 26452012 - 47661 Issum**

## Détails des commodités

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 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



**CODE DU BIEN: 26452012 - 47661 Issum**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 26452012 - 47661 Issum**

## Plus d'informations

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.



**CODE DU BIEN: 26452012 - 47661 Issum**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**Ramona Wanitzek-Reiter**

---

**Busmannstraße 28, 47623 Kevelaer**

**Tel.: +49 2832 - 97 79 977**

**E-Mail: [geldern@von-poll.com](mailto:geldern@von-poll.com)**

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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