

## Issum

\*????? ?????? ?? ????? ???? ???????\*  
????????????????? ?????????? ?? ????????? ??????

????????? ??????????: 25452017

RESERVIERT



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

???? ??????: 339.000 EUR • ??????????: ca. 237,25 m<sup>2</sup> • ??????: 7 • ?????? ????: 680 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25452017 - 47661 Issum

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 25452017 - 47661 Issum

?? ??? ??????

???????? ??????????	25452017	???? ??????	339.000 EUR
???????????	ca. 237,25 m <sup>2</sup>	???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????	????????????? ?????		
?????????	7		
????????????? ???	5		
???????????		????? ??????????????	2025
???????????	2	?????????	???????
????? ??????????????	1901	?????????????	
		?????????	?????????

???????? ?????????: 25452017 - 47661 Issum

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????? ??????? ??????	??????? ????????????? ????????????	120.00 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	06.12.2035	?????????? ?????????????? ??????????	D
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	1901



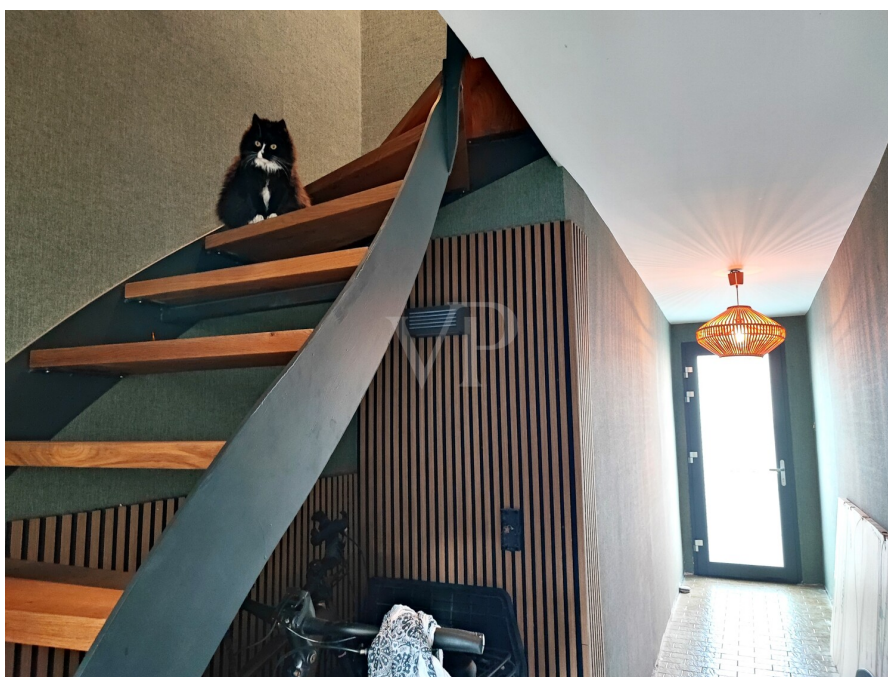
??????? ???????? : 25452017 - 47661 Issum

?? ????????



???????? ?????????: 25452017 - 47661 Issum

?? ?????????





??????? ???????? : 25452017 - 47661 Issum

?? ????????



??????? ???????? : 25452017 - 47661 Issum

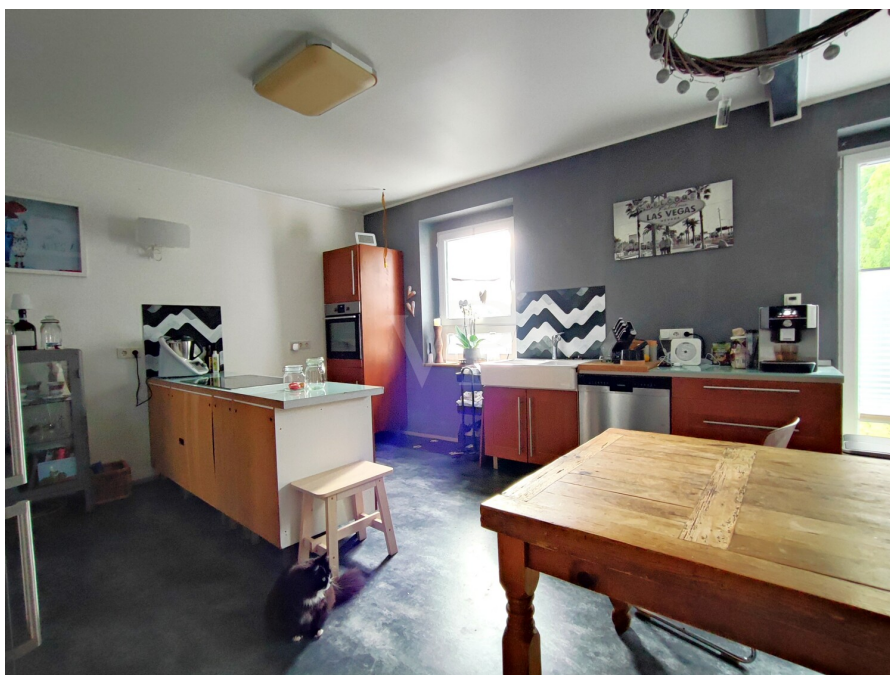
?? ????????





??????? ???????? : 25452017 - 47661 Issum

?? ????????



??????? ???????: 25452017 - 47661 Issum

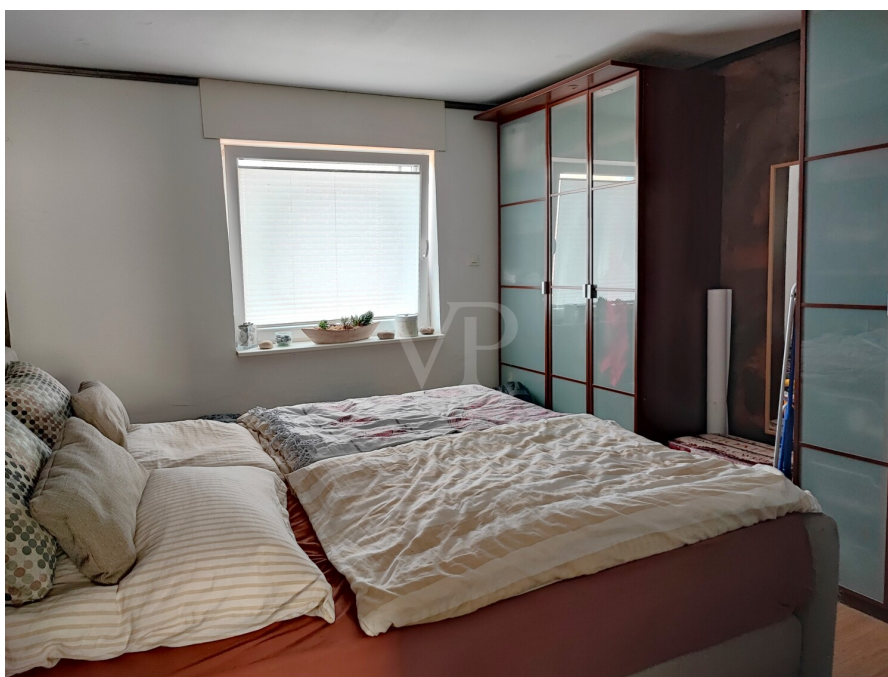
?? ????????





??????? ???????: 25452017 - 47661 Issum

?? ????????



???????? ?????????: 25452017 - 47661 Issum

?? ????????





???????? ?????????: 25452017 - 47661 Issum

?? ?????????



??????? ???????: 25452017 - 47661 Issum

?? ????????





??????? ???????: 25452017 - 47661 Issum

?? ????????





??????? ???????: 25452017 - 47661 Issum

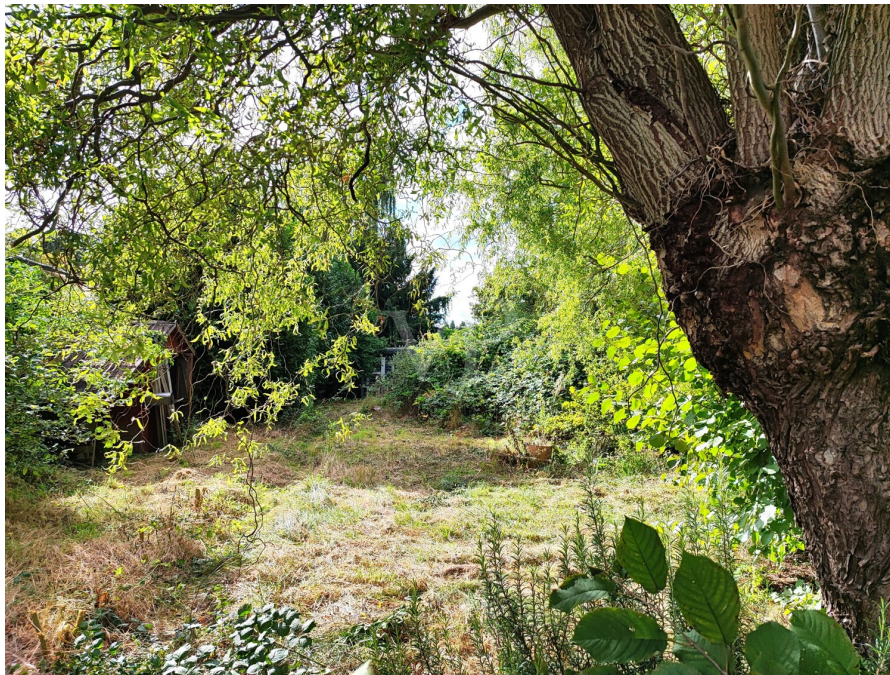
?? ????????





??????? ???????: 25452017 - 47661 Issum

?? ????????



??????? ???????: 25452017 - 47661 Issum

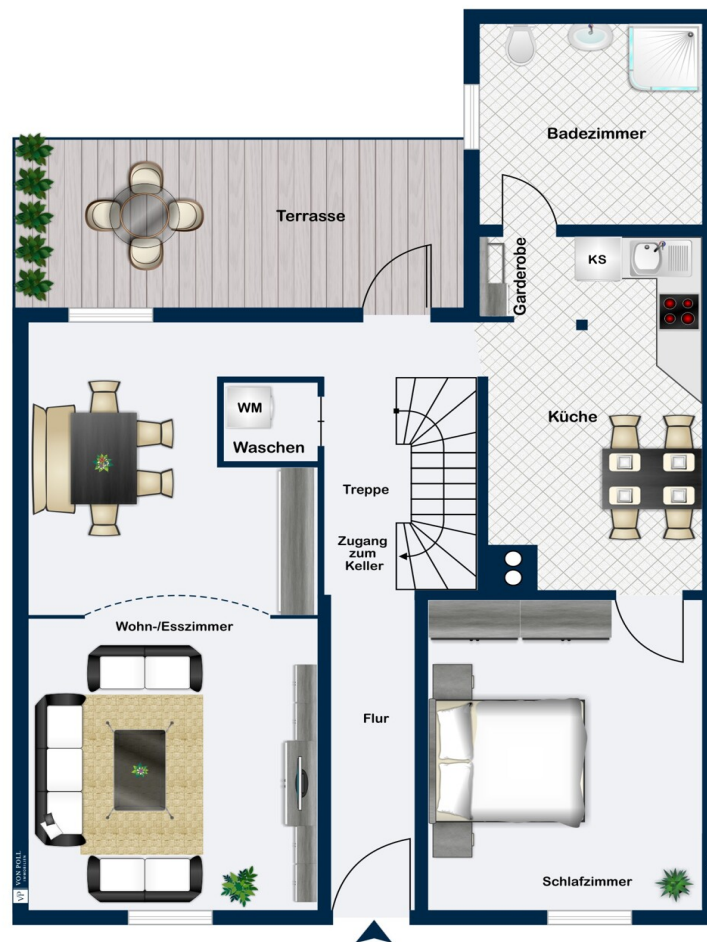
?? ????????





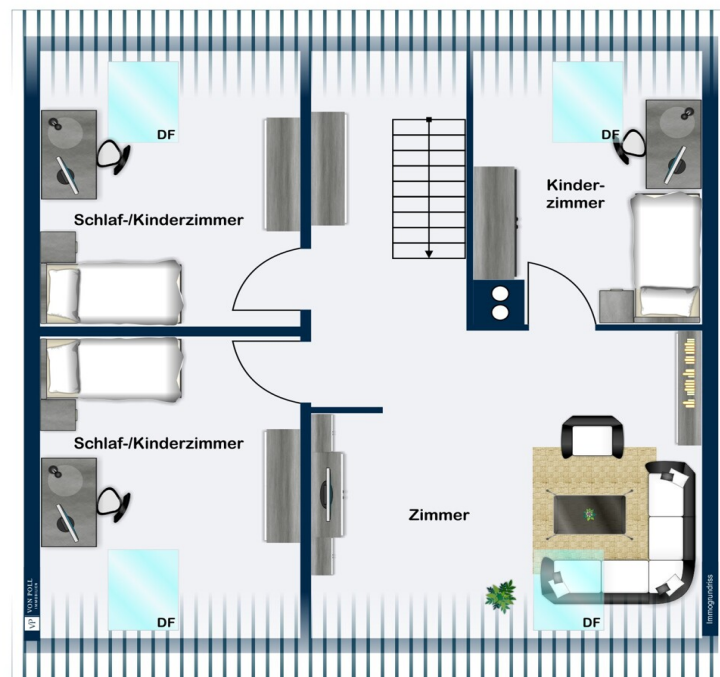
??????? ???????: 25452017 - 47661 Issum

??????









???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ???????, ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ????????? ???? ????????????

??????? ???????: 25452017 - 47661 lssum

??? ?????? ?????????

Dieses charmante Reihenmittelhaus aus dem Jahr 1901 verbindet den Charakter der Jahrhundertwende mit modernem Wohnkomfort. Auf rund 210 m<sup>2</sup> Wohnfläche und insgesamt sieben Zimmern bietet es großzügigen Raum für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder individuelle Wohnkonzepte. Das etwa 680 m<sup>2</sup> große Grundstück eröffnet zahlreiche Möglichkeiten – sei es für einen liebevoll angelegten Garten, eine große Terrasse oder Platz für Kinder sowie den Anbau von Obst und Gemüse.

Die Immobilie umfasst zwei separat abschließbare Wohneinheiten:

Erdgeschoss: Hier erwarten Sie zwei Zimmer – ein Wohn- und ein Schlafzimmer –, ein Essbereich mit Küchenzeile sowie ein Badezimmer. Die Sanierung wurde Anfang 2025 begonnen, jedoch noch nicht abgeschlossen. Dadurch haben Sie als neuer Eigentümer die Gelegenheit, eigene Vorstellungen einzubringen und beispielsweise die Gestaltung des Badezimmers individuell zu realisieren.

Ober- und Dachgeschoss: Diese Einheit bietet ein Wohnzimmer, fünf flexibel nutzbare Räume, eine gemütliche Wohnküche und ein modernes Badezimmer mit großer ebenerdiger Dusche. Von der Küche aus führt ein Zugang auf eine geplante Dachterrasse. Die Baugenehmigung sowie ein Großteil der Materialien sind bereits vorhanden – einer baldigen Umsetzung steht somit nichts im Wege.

Die durchdachte Raumaufteilung aller Etagen überzeugt mit Flexibilität und eröffnet zahlreiche Möglichkeiten: von getrennten Wohneinheiten über großzügige Familienbereiche bis hin zu Arbeits- oder Gästerräumen. Ergänzt wird das Angebot durch einen Gewölbekeller, in dem sich auch die Heizungsanlage aus dem Jahr 2009 befindet.

Zwischen 2015 und 2020 wurde das Haus umfassend modernisiert. Erneuert wurden unter anderem die Heizung, Heizkörper, Fenster, Böden, Türen, das Badezimmer im Obergeschoss sowie Dach und Dämmung. Die begonnene Sanierung des Erdgeschosses führt diesen Standard konsequent fort.

Der weitläufige Garten mit altem Baumbestand und zwei Gartenhäuschen bietet reichlich Raum für kreative Ideen. Ob neue Terrasse, Spiel- und Rückzugsflächen oder ein eigener Obst- und Gemüsegarten – hier lässt sich ein ganz persönliches Paradies schaffen.

Auch die Lage überzeugt: Das Haus befindet sich in einer gewachsenen Nachbarschaft

mit sehr guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar, sodass kurze Wege den Alltag erleichtern.

Dieses besondere Haus vereint historischen Charme mit moderner Ausstattung und bietet zugleich zahlreiche Möglichkeiten, eigene Ideen umzusetzen – sowohl im Innen- als auch im Außenbereich.

??????? ?????????: 25452017 - 47661 lssum

???????????????? ???? ?????????

Hier die Highlights der Immobilie:

- Baujahr 1901 – massive Bauweise
- Wohnfläche ca. 210 m<sup>2</sup>
- insgesamt 7 Zimmer
- Grundstück ca. 680 m<sup>2</sup>
- zwei separat abschließbare Wohneinheiten
- Gas-Heizung aus dem Baujahr 2009
- Sanierungen von 2015 bis 2025:  
Fenster, Böden, Türen, Dach & Dämmung, Heizkörper, Treppe ins OG
- das Badezimmer im OG wurde 2020 erneuert
- im Bad im EG wurde die Sanierung dieses Jahr begonnen
- gute Ausstattung, wie Echtholzdielen
- Gewölbekeller
- weitläufiger Garten mit altem Baumbestand in Süd/West-Ausrichtung
- ein Gartenhaus von 2017 und ein Schuppen
- Dachterrasse im OG möglich

??????? ???????: 25452017 - 47661 Issum

??? ??? ??? ??????????

Die angebotene Immobilie befindet sich im verkehrsberuhigten Bereich der Innenstadt von Issum – einem idyllischen Ort mit knapp 12.500 Einwohnern am unteren Niederrhein im Kreis Kleve. Die Gemeinde wird von der Issumer Fleuth durchzogen und bietet mit ihrer schönen Landschaft ideale Voraussetzungen zum Spaziergehen, Radfahren, Paddeln oder einfach zum Entspannen in der Natur. Hier genießen Sie eine ländliche Atmosphäre, die sofort ein Gefühl von zuhause vermittelt.

Der Ortskern von Issum überzeugt mit einer guten Infrastruktur: Geschäfte des täglichen Bedarfs, gemütliche Cafés, Restaurants sowie Ärzte und Apotheken sind schnell erreichbar.

Familien profitieren von mehreren Kindergärten und Kindertagesstätten sowie zwei Grundschulen direkt vor Ort. Weiterführende Schulen befinden sich in den umliegenden Stadtteilen bzw. Städten und sind unkompliziert erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls hervorragend: Die Autobahn A57 liegt nur rund 7 km entfernt und verbindet Issum schnell mit den Großstädten Moers, Krefeld und Duisburg. Für Fernreisen oder den Arbeitsweg stehen zudem gleich zwei Flughäfen in der Nähe zur Verfügung – Düsseldorf und Weeze (Niederrhein).

So verbindet Issum naturnahes, entspanntes Wohnen mit allen Vorteilen einer guten Infrastruktur und kurzen Wegen in die umliegenden Metropolregionen.

??????? ???????: 25452017 - 47661 Issum

????? ????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.9.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 106.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1901.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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 allgemeinen Geschäftsbedingungen finden Sie in unserem Exposee.

??????? ???????: 25452017 - 47661 Issum

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Ramona Wanitzek-Reiter

---

Busmannstraße 28, 47623 Kevelaer

Tel.: +49 2832 - 97 79 977

E-Mail: geldern@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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