

Issum

# Starke Rendite, starke Lage: MFH in Issum mit Extras

VP azonosító: 26452004



VÉTELÁR: 369.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 229,27 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 385 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 26452004 - 47661 Issum**

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 26452004 - 47661 Issum

## Áttekintés

|                          |  |                             |   |
|--------------------------|--|-----------------------------|---|
| VP azonosító             | 26452004                                     | Vételár                     | 369.000 EUR   |
| Hasznos lakótér          | ca. 229,27 m <sup>2</sup>                    | Jutalék                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Teto formája             | Konytteto                                    |                             |   |
| Szobák                   | 8  |                             |   |
| Hálósobák                | 5  |                             |   |
| Fürdoszobák              | 3  | Modernizálás /<br>felújítás | 2016  |
| Építés éve               | 1995   | Kivitelezési<br>módszer     | Szilárd   |
| Parkolási<br>lehetőségek | 4 x Felsőszíni<br>parkolóhely, 2 x<br>Garázs | Felszereltség               | Terasz, Erkély  |

VP azonosító: 26452004 - 47661 Issum

## Áttekintés: Energia adatok

|   |                            |   |                            |
|---|----------------------------|---|----------------------------|
| Futési rendszer                             | Egyszintes futési rendszer | Energiatanúsítvány                                      | Energia tanúsítvány        |
| Energiaforrás                               | Gáz                        | Végso energiafogyasztás                                 | 53.50 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárat | 26.04.2036                 | Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány | B                          |
| Energiaforrás                               | Gáz                        | Építési év az energiatanúsítvány szerint                | 1995                       |

VP azonosító: 26452004 - 47661 Issum

## Az ingatlan



VP azonosító: 26452004 - 47661 Issum

## Az ingatlan



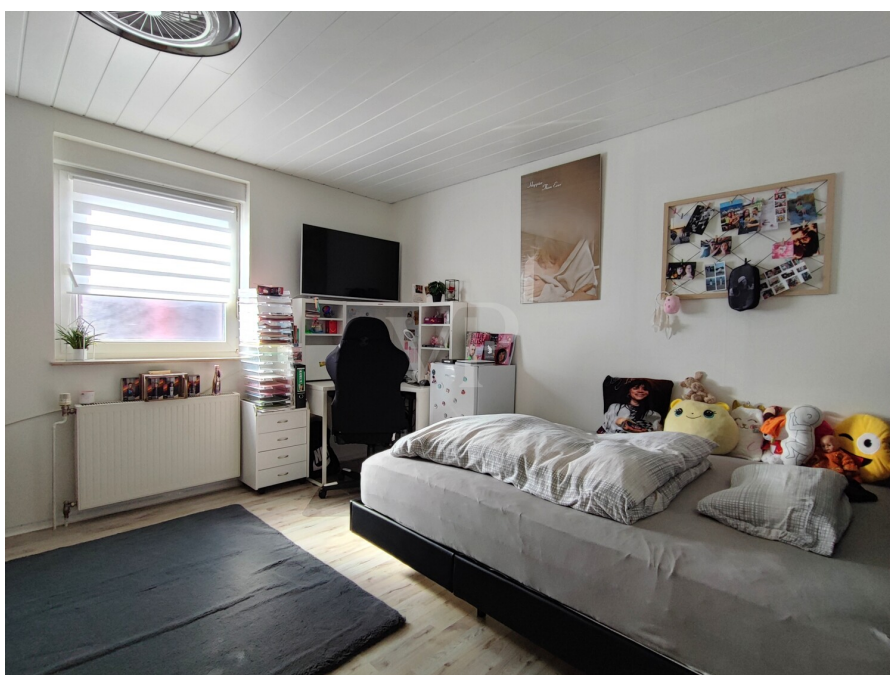
VP azonosító: 26452004 - 47661 Issum

## Az ingatlan



VP azonosító: 26452004 - 47661 Issum

## Az ingatlan



VP azonosító: 26452004 - 47661 Issum

## Az ingatlan



VP azonosító: 26452004 - 47661 Issum

## Az ingatlan



VP azonosító: 26452004 - 47661 Issum

## Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

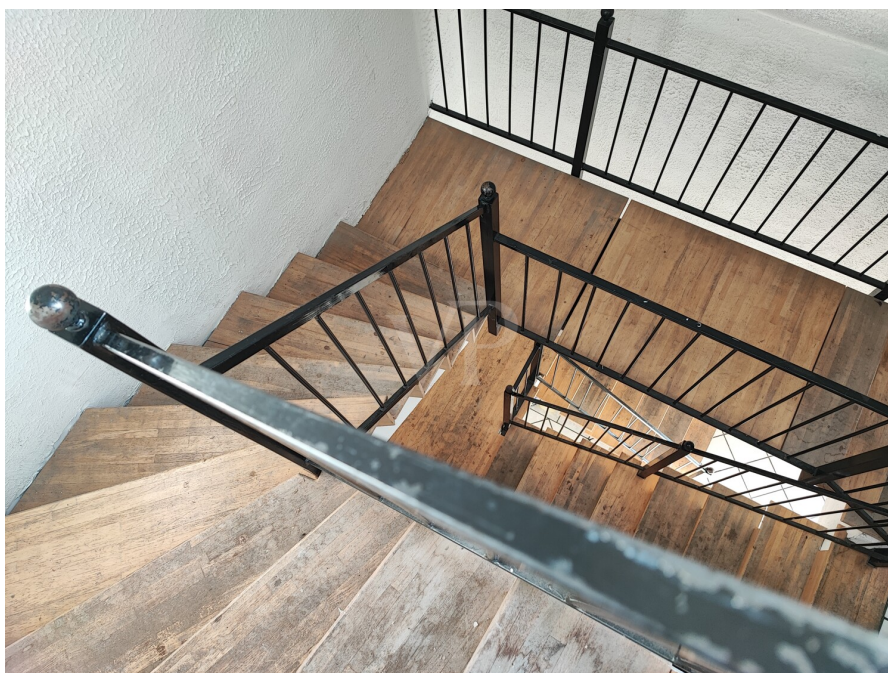


Vertrauen Sie einem Experten,  
wenn es um die Vermittlung  
Ihrer Immobilie geht.

Wir freuen uns auf Sie.

T.: 02832 - 97 79 977  
geldern@von-poll.com

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



VP azonosító: 26452004 - 47661 Issum

## Az ingatlan



VP azonosító: 26452004 - 47661 Issum

## Az ingatlan



VP azonosító: 26452004 - 47661 Issum

## Az ingatlan

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



VP azonosító: 26452004 - 47661 Issum

## Az ingatlan



VP azonosító: 26452004 - 47661 Issum

## Az ingatlan



VP azonosító: 26452004 - 47661 Issum

## Az ingatlan



**Immobilie  
gefunden,  
*Finanzierung*  
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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

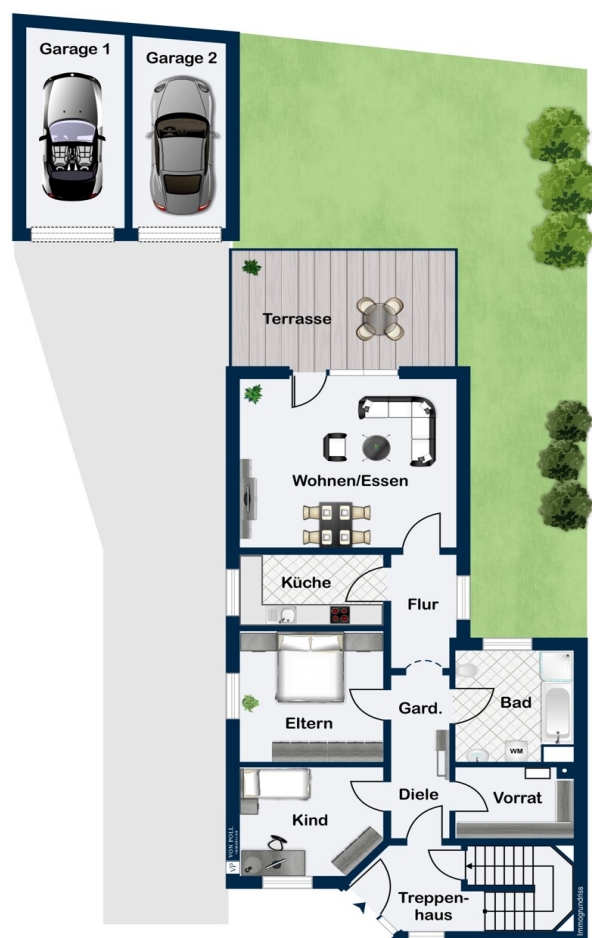


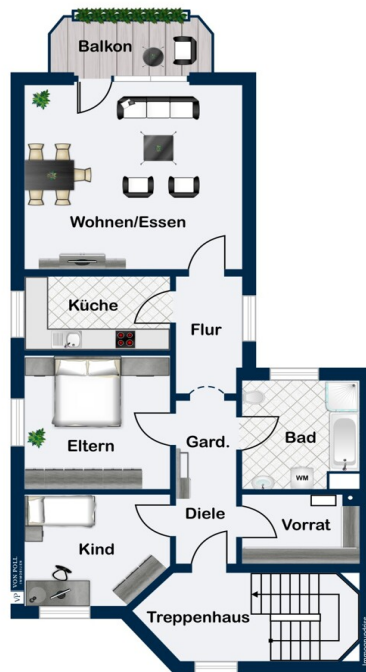
Finanzierung  
berechnen

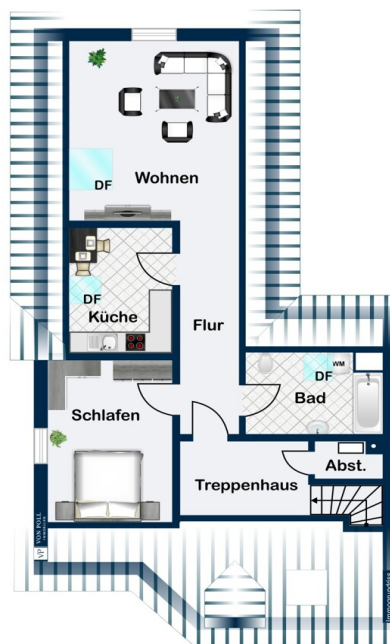


VP azonosító: 26452004 - 47661 Issum

## Alaprajzok







Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.  
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 26452004 - 47661 Issum**

## Az elso benyomás

Auf einem großzügigen Grundstück von etwa 385 m<sup>2</sup> entfaltet dieses im Jahr 1995 erbaute Dreifamilienhaus seinen ganz eigenen Charme. Auf drei Etagen und rund 230 m<sup>2</sup> Wohnfläche eröffnet sich hier ein Zuhause, das Raum für Leben, Träume und vielfältige Möglichkeiten bietet. Ob als wertbeständige Kapitalanlage oder als Ort für die eigene Zukunft – diese Immobilie lädt dazu ein, Perspektiven neu zu denken.

Die beiden nahezu identisch geschnittenen Wohnungen im Erd- und Obergeschoss überzeugen mit jeweils ca. 90 m<sup>2</sup> durch eine durchdachte Raumaufteilung und ein besonders angenehmes Wohngefühl. Neben Küche, Diele und einem großzügigen Badezimmer mit Dusche und Badewanne bieten sie ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer sowie einen praktischen Hauswirtschaftsraum – ideal für den Alltag und das Familienleben.

Die Erdgeschosswohnung begeistert mit direktem Zugang zum Garten – ein Ort für entspannte Stunden im Grünen oder gesellige Sommerabende. Im Obergeschoss lädt ein Balkon dazu ein, den Tag bei frischer Luft und einem schönen Ausblick ausklingen zu lassen.

Die Dachgeschosswohnung mit ca. 50 m<sup>2</sup> strahlt eine gemütliche Atmosphäre aus. Mit einem Schlafzimmer, einem Wohnzimmer, einer Küche und einem Badezimmer bietet sie einen idealen Rückzugsort – kompakt, aber voller Möglichkeiten.

Aktuell sind alle drei Einheiten vermietet und erwirtschaften eine Jahreskaltmiete von 15.600 €, was diese Immobilie auch aus finanzieller Sicht interessant macht.

Zum Objekt gehören zwei Garagen sowie vier zusätzliche Stellplätze – ausreichend Raum für Komfort und Flexibilität.

Im Jahr 2016 wurden zwei der drei Gasetagenheizungen erneuert. Die hochwertige ICF-Bauweise (Insulated Concrete Forms) sorgt nicht nur für eine hervorragende Wärmedämmung, sondern auch für eine beeindruckende Stabilität dank Stahlbetonkern – ein Zuhause, das Geborgenheit und Sicherheit vermittelt.

Die klare Struktur der drei Wohneinheiten eröffnet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten: von der klassischen Vermietung über die Eigennutzung bis hin zu einem liebevoll gestalteten Mehrgenerationenwohnen, bei dem Nähe und Privatsphäre harmonisch miteinander verbunden werden.

Das gute Erscheinungsbild und Ausstattungsmerkmale wie Garten, Balkon, Stellplätze und Garagen machen dieses Haus zu einem Ort mit besonderer Ausstrahlung und nachhaltigem Wert. Lassen Sie sich von diesem besonderen Angebot begeistern – wir laden Sie herzlich zu einer persönlichen Besichtigung ein und freuen uns darauf, Ihnen diese Immobilie näher vorzustellen.

**VP azonosító: 26452004 - 47661 Issum**

## Részletes felszereltség

- \* komplett vermietetes Dreifamilienhaus
- \* Grundstück ca. 385 m<sup>2</sup>
- \* Baujahr 1995
- \* Gesamtwohnfläche von ca. 230 m<sup>2</sup>
- \* zwei Wohnungen mit jeweils ca. 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- \* eine Wohnung mit ca. 50 m<sup>2</sup> Wfl.
- \* Funktionale Grundrissgestaltung in allen Einheiten
- \* geräumige Bäder im EG- und OG mit Dusche und Badewanne
- \* Bad der Dachgeschosswohnung verfügt über eine Badewanne
- \* Gasetagenheizung
- \* 2-fach verglaste Kunststofffenster mit Rollläden im EG und OG
- \* zwei Garagen und 4 Stellplätze
- \* kleiner Garten
- \* Balkon in der Obergeschosswohnung
- \* hochwertige ICF-Bauweise

**VP azonosító: 26452004 - 47661 Issum**

## Minden a helyszínrol

Die angebotene Immobilie befindet sich in ruhiger Wohnlage von Issum und überzeugt durch eine angenehme Kombination aus naturnahem Umfeld und guter Infrastruktur.

Das Ortsbild ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, großzügigen Grundstücken und einer grünen Umgebung, die eine hohe Wohn- und Lebensqualität bietet. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Kindergärten sind im nahegelegenen Ortskern in wenigen Minuten erreichbar.

Die verkehrliche Anbindung ist durch die umliegenden Straßen sowie die Autobahnen A57 und A40 in Richtung Krefeld, Duisburg, Düsseldorf und in die Niederlande sehr gut. Busverbindungen gewährleisten zudem den Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr und die umliegenden Städte.

**VP azonosító: 26452004 - 47661 Issum**

## További információ / adatok

sonstige Angaben 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.

**VP azonosító: 26452004 - 47661 Issum**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Ramona Wanitzek-Reiter

---

Busmannstraße 28, 47623 Kevelaer

Tel.: +49 2832 - 97 79 977

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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