

Isselburg

# Landleben pur ! Ein-/ Zweifamilienhaus in ruhiger Lage

VP azonosító: 23202029



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

VÉTELÁR: 389.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 207 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 774 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 23202029 - 46419 Isselburg

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 23202029 - 46419 Isselburg

## Áttekintés

VP azonosító	23202029
Hasznos lakótér	ca. 207 m <sup>2</sup>
Tet? formája	Nyeregtet?
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint
Szobák	6
Hálósobák	4
FÜRD?SZOBÁK	3
ÉPÍTÉS ÉVE	1973
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	3 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	389.000 EUR
Ház	
Jutalék	Käuferprovision betr?gt 3,99 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 0 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 23202029 - 46419 Isselburg

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Padlófűtés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	GAS	Teljes energiaigény	152.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	22.06.2033	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Energiaforrás	Gáz		

VP azonosító: 23202029 - 46419 Isselburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 23202029 - 46419 Isselburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 23202029 - 46419 Isselburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 23202029 - 46419 Isselburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 23202029 - 46419 Isselburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 23202029 - 46419 Isselburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 23202029 - 46419 Isselburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 23202029 - 46419 Isselburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 23202029 - 46419 Isselburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 23202029 - 46419 Isselburg

## Az ingatlan



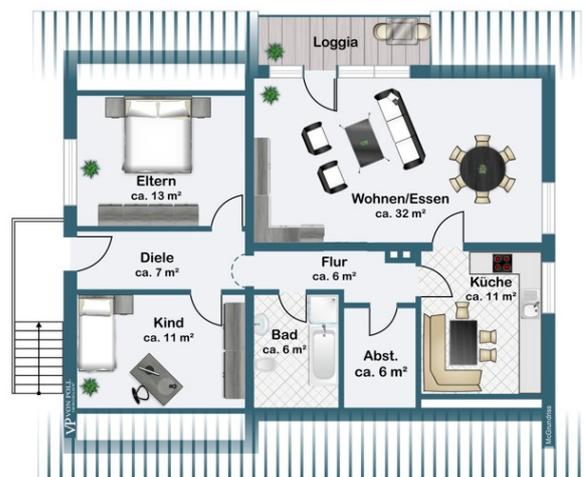
VP azonosító: 23202029 - 46419 Isselburg

## Az ingatlan

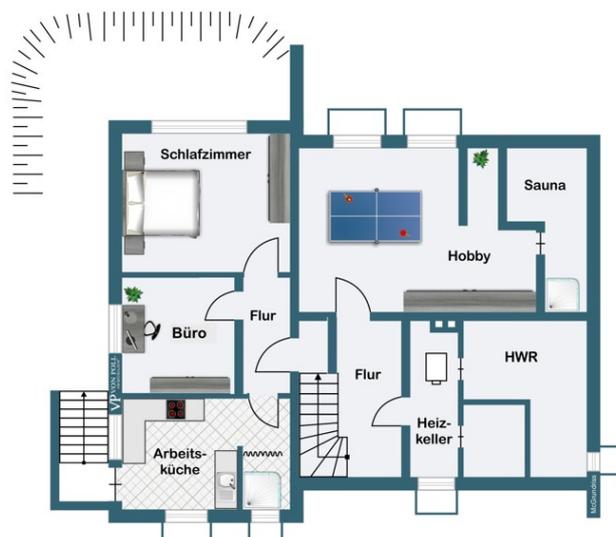


VP azonosító: 23202029 - 46419 Isselburg

## Az ingatlan



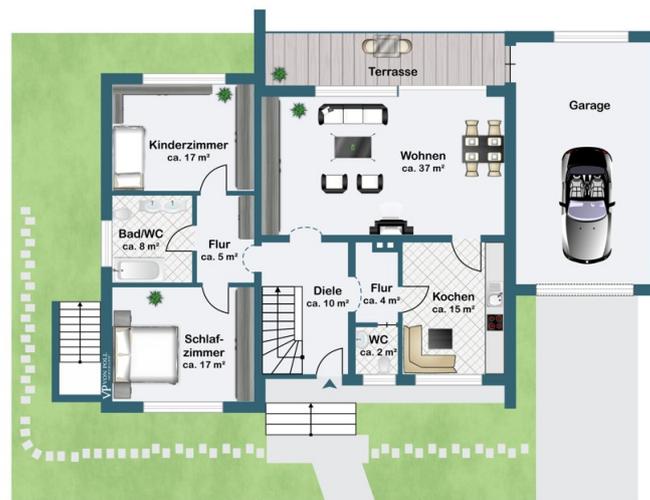
Dachgeschoss



Kellergeschoss

VP azonosító: 23202029 - 46419 Isselburg

## Alaprajzok



Erdgeschoss

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

**VP azonosító: 23202029 - 46419 Isselburg**

## Az els? benyomás

Die hier angebotene Immobilie ist für eine Zweigenerationen- Familie als auch als Renditeobjekt geeignet. Das Objekt wurde 1973 auf einem 774 m<sup>2</sup> großen Grundstück in ruhiger Lage errichtet. 1997 wurde die Einliegerwohnung im Souterrain, 2003 das Dachgeschoss als Zweitwohnung ausgebaut. Beheizt wird das Haus über eine Gaszentralheizung. Die Warmwasserversorgung läuft mit einer Solaranlage. Die Heizung ist als Fußbodenheizung angelegt und wurde erneuert in 2015. Die Fenster sind aus Kunststoff mit Isolierverglasung, erneuert 2015. Die Ausstattung im Erdgeschoss mit Keramikfußböden, offenem Kamin und großer Flügeltüranlage zur Terrasse ist sehr gehoben, die Dachgeschosswohnung sehr schön aufgeteilt und gehoben ausgestattet. Sowohl die Küche im Erdgeschoss wie auch die im Dachgeschoss wurde in 2020 komplett erneuert. Der Garten mit Holzgartenhaus und Teichanlage bietet von der Terrasse aus einen schönen Blick ins Grüne. Weiteres Highlights sind der Partykeller mit Theke sowie der Saunakeller mit Dusche.

VP azonosító: 23202029 - 46419 Isselburg

## Részletes felszereltség

EG 116 m<sup>2</sup> mit Diele, Garderobe, Gäste-WC, Küche, Wohnzimmer, Elternschlafzimmer, Kinderzimmer und Bad

DG 89 m<sup>2</sup> mit Diele, Küche, Wohnzimmer mit Balkon, Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Bad mit Dusche und Wanne

Souterrain 50 m<sup>2</sup> mit Flur, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Bad und Abstellraum ( keine offizielle Wohnfläche )

**VP azonosító: 23202029 - 46419 Isselburg**

## Minden a helyszínr?!

Heelden ist ein kleiner Ortsteil der Stadt Isselburg im Kreis Borken in NRW. Der Ortsteil ist bei Pendlern und Familien gleichermaßen beliebt. Die Siedlung besteht hauptsächlich aus gepflegten Einfamilienhäusern. Durch die nahe Anbindung an die B67 gelangt man in ca. 1 Minute zur A3, um z.B. schnell ins Ruhrgebiet oder in die benachbarte Niederlande zu gelangen. Geschäfte des täglichen Bedarfs findet man in den Nachbarorten Millingen, Isselburg und Anholt. Auch Bocholt und Rees am Rhein erreicht man in knapp 15 Autominuten.

VP azonosító: 23202029 - 46419 Isselburg

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.6.2033. Endenergiebedarf beträgt 152.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973. Die Energieeffizienzklasse ist E.

VP azonosító: 23202029 - 46419 Isselburg

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Sascha Mermann

---

Westend 27 Bocholt  
E-Mail: [bocholt@von-poll.com](mailto:bocholt@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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