

Isselburg / Heelden

# Idyllische Doppelhaushälfte im Grünen

VP azonosító: 26202036

Neuvorstellung



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

VÉTELÁR: 248.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 108 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 391 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 26202036 - 46419 Isselburg / Heelden**

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Alaprajzok**
- **Az első benyomás**
- **Minden a helyszínről**
- **Kapcsolattartó**

VP azonosító: 26202036 - 46419 Isselburg / Heelden

## Áttekintés

VP azonosító	26202036
Hasznos lakótér	ca. 108 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	4
Hálósobák	3
Fürdoszobák	1
Építés éve	1980
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	248.000 EUR
Ház	Ikerház fele
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,99 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2019
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 110 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 26202036 - 46419 Isselburg / Heelden

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	<b>Olaj</b>	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratára	<b>13.05.2036</b>	Végso energiafogyasztás	<b>178.00 kWh/m²a</b>
Energiaforrás	<b>Olaj</b>	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	<b>F</b>
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	<b>2014</b>

VP azonosító: 26202036 - 46419 Isselburg / Heelden

## Az ingatlan



VP azonosító: 26202036 - 46419 Isselburg / Heelden

## Az ingatlan



VP azonosító: 26202036 - 46419 Isselburg / Heelden

## Az ingatlan



VP azonosító: 26202036 - 46419 Isselburg / Heelden

## Az ingatlan



VP azonosító: 26202036 - 46419 Isselburg / Heelden

## Az ingatlan



VP azonosító: 26202036 - 46419 Isselburg / Heelden

## Az ingatlan



VP azonosító: 26202036 - 46419 Isselburg / Heelden

## 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)

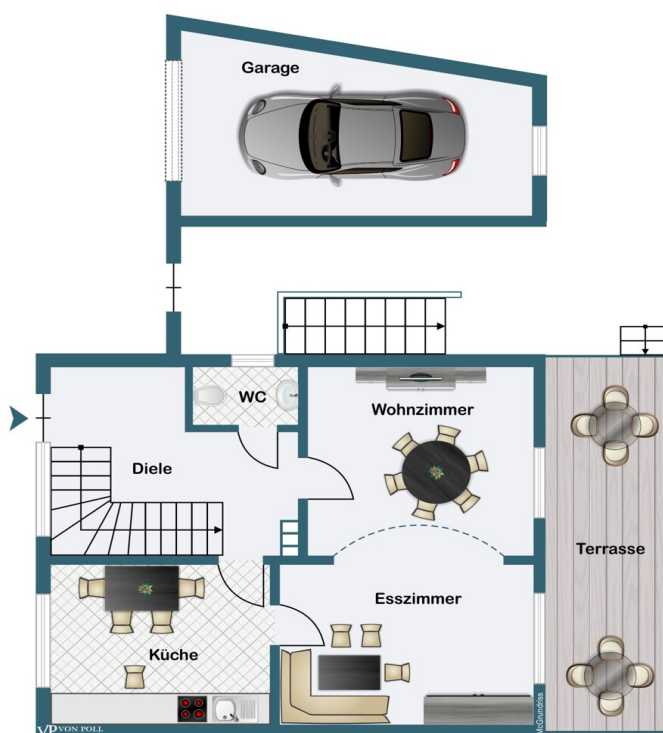


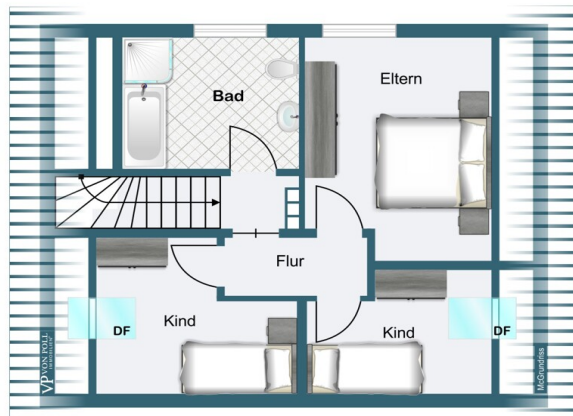
Finanzierung  
berechnen

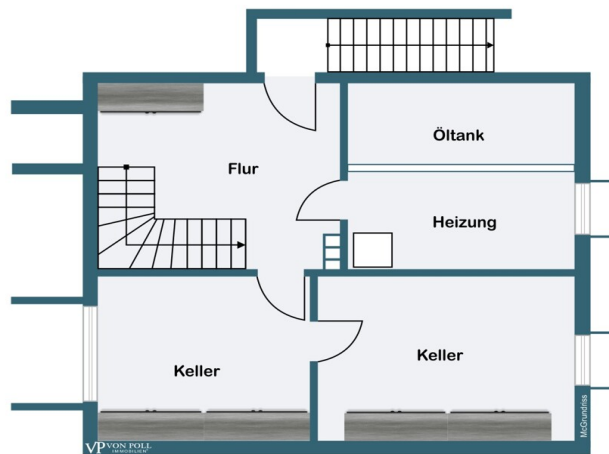


VP azonosító: 26202036 - 46419 Isselburg / Heelden

## Alaprajzok







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

**VP azonosító: 26202036 - 46419 Isselburg / Heelden**

## **Az elso benyomás**

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1980 überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 108 m<sup>2</sup> sowie einer Grundstücksfläche von ca. 391 m<sup>2</sup>. Die Immobilie befindet sich in einem sorgfältig erhaltenen Zustand und wurde zuletzt 2019 modernisiert, wobei insbesondere 80 % der Fenster erneuert wurden.

Das Erdgeschoss erstreckt sich über etwa 65 m<sup>2</sup> und bietet einen einladenden Eingangsbereich. Zur Linken finden Sie das Gäste-WC, das sich optimal für Besucher eignet. Die Küche ist separat begehbar und bietet ausreichend Platz für kulinarische Aktivitäten. Das Wohn-Esszimmer schafft eine angenehme Verbindung zwischen Kochen, Essen und Wohnen, wodurch gemeinsame Abende und geselliges Beisammensein ermöglicht werden.

Im Obergeschoss stehen Ihnen auf rund 43 m<sup>2</sup> drei Schlafzimmer zur Verfügung, die dank ihrer Aufteilung eine flexible Nutzung erlauben – ob als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer oder Arbeitszimmer. Ein gut geschnittener Flur verbindet die Räume miteinander und sorgt für einen reibungslosen Ablauf im Alltag. Das Badezimmer auf dieser Etage vervollständigt das Raumangebot und bietet Platz für die tägliche Körperpflege.

Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist der großzügige Vollkeller mit ca. 85 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Diese Fläche bietet vielfältige Möglichkeiten für Hobby, Stauraum oder auch als Wasch- und Trockenraum. Ob Sie zusätzlichen Platz für Ihre Freizeitgestaltung oder für saisonale Utensilien benötigen – der Keller eröffnet zahlreiche Optionen zur individuellen Nutzung.

Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine zentrale Öl-Heizung.

Für Ihren Fuhrpark stehen Ihnen eine Garage sowie zwei zusätzliche Stellplätze zur Verfügung. Somit ist ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge und für Besucher vorhanden. Das Grundstück selbst bietet Raum für Aktivitäten im Freien und die Möglichkeit, den Außenbereich nach eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Die Immobilie liegt in einem gewachsenen Umfeld und verbindet eine angenehme Nachbarschaft mit einer guten Infrastruktur. Von hier aus sind alltägliche Besorgungen sowie der Zugang zu öffentlichen Einrichtungen unkompliziert möglich.

Insgesamt präsentiert sich diese Doppelhaushälfte als attraktives Angebot für alle, die Wert auf eine durchdachte Aufteilung, praktische Nutzungsmöglichkeiten und einen gepflegten

**Zustand legen. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich vor Ort von den Möglichkeiten dieser Immobilie überzeugen.**

**VP azonosító: 26202036 - 46419 Isselburg / Heelden**

## Minden a helyszínrol

Heelden ist ein ländlich geprägter Ortsteil von Isselburg im Kreis Borken. Er ist vor allem durch seine strategisch günstige Lage direkt an einer der wichtigsten Verkehrsachsen Nordrhein-Westfalens und seine gleichzeitig idyllische, weitläufige Umgebung bekannt. Hier ist eine detaillierte Lagebeschreibung für Heelden:

### Geografische Lage und Umfeld

Heelden liegt im südöstlichen Teil des Isselburger Stadtgebiets und bildet das Bindeglied zwischen dem Münsterland und dem Niederrhein.

- **Nachbarschaft:** Im Norden liegt das Zentrum von Isselburg, im Osten grenzt Heelden an den Isselburger Ortsteil Werth. Südlich erstreckt sich die Stadt Hamminkeln (Kreis Wesel), was die Grenze zwischen dem Münsterland und dem Niederrhein markiert.
- **Landschaft:** Die Umgebung ist geprägt von flachen, weiten Agrarflächen, vereinzelt Waldstücken und typisch niederrheinischen Kopfweiden.

### Hervorragende Verkehrsanbindung

Das markanteste Merkmal von Heelden ist seine exzellente Erreichbarkeit, die den Ort besonders für Logistikunternehmen und Pendler attraktiv macht:

- **Autobahnanschluss:** Heelden liegt unmittelbar an der A3 (E35). Die Anschlussstelle "Rees / Isselburg" befindet sich direkt auf dem Gebiet von Heelden. Dies ermöglicht eine schnelle Anbindung an das Ruhrgebiet (Oberhausen/Duisburg in ca. 30–40 Min.) sowie in die Niederlande (Arnheim in ca. 20 Min.).
- **Bundesstraße:** Die B67 führt direkt an Heelden vorbei und bietet eine schnelle Verbindung nach Bocholt und Kalkar/Rees.
- **ÖPNV:** Über die nahegelegenen Bushaltestellen ist der Ort an die Linien in Richtung Bocholt und Rees angebunden. Der nächste Bahnhof (Empel-Rees) ist nur wenige Kilometer entfernt.

### Wohn- und Wirtschaftscharakter

Heelden teilt sich funktional in zwei Bereiche:

- **Wohnen:** Das Dorfzentrum von Heelden hat seinen ländlichen Charme bewahrt. Hier finden sich gepflegte Einfamilienhäuser und Resthöfe. Es herrscht eine ruhige, nachbarschaftliche Atmosphäre.
- **Gewerbe:** Aufgrund der Autobahnnähe haben sich am Rande von Heelden bedeutende Gewerbe- und Logistikgebiete entwickelt. Dies sichert dem Ortsteil eine wirtschaftliche Relevanz über die Stadtgrenzen hinaus.

### Freizeit und Erholung

Trotz der Nähe zur Autobahn bietet Heelden hohen Erholungswert:

- **Natur pur:** Die flache Topografie ist ideal für lange Radtouren entlang der Issel oder Wanderungen durch die Felder.

- **Sehenswürdigkeiten in der Nähe:** Das berühmte **Wasserschloss Anholt** und der **Biotopwildpark Anholter Schweiz** sind in wenigen Minuten mit dem Auto oder Fahrrad erreichbar.
- **Vereinsleben:** Heelden verfügt über ein reges Vereinswesen (z. B. den Schützenverein Heelden), das den sozialen Zusammenhalt im Dorf stärkt.

#### **Fazit**

**Heelden ist der ideale Standort für alle, die maximale Mobilität suchen. Die direkte Lage an der A3 macht den Ort zu einem strategischen Knotenpunkt, während der Ortskern selbst Ruhe und eine naturnahe Wohnqualität bietet.**

**VP azonosító: 26202036 - 46419 Isselburg / Heelden**

## **Kapcsolattartó**

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**Sascha Mermann**

---

**Westend 27, 46399 Bocholt**

**Tel.: +49 2871 - 99 58 98 0**

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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