

Issum

Starke Rendite, starke Lage: MFH in Issum mit Extras

Codice oggetto: 26452004



PREZZO D'ACQUISTO: 369.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 229,27 m² • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 385 m²

Codice oggetto: 26452004 - 47661 Issum

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 26452004 - 47661 Issum

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26452004	Prezzo d'acquisto	369.000 EUR
Superficie netta	ca. 229,27 m ²	Casa	Casa plurifamiliare
Tipologia tetto	a falde spezzate	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	8	Modernizzazione / Riqualficazione	2016
Camere da letto	5	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	3	Caratteristiche	Terrazza, Balcone
Anno di costruzione	1995		
Garage/Posto auto	4 x superficie libera, 2 x Garage		

Codice oggetto: 26452004 - 47661 Issum

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Riscaldamento autonomo	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	53.50 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	26.04.2036	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1995

Codice oggetto: 26452004 - 47661 Issum

La proprietà



Codice oggetto: 26452004 - 47661 Issum

La proprietà



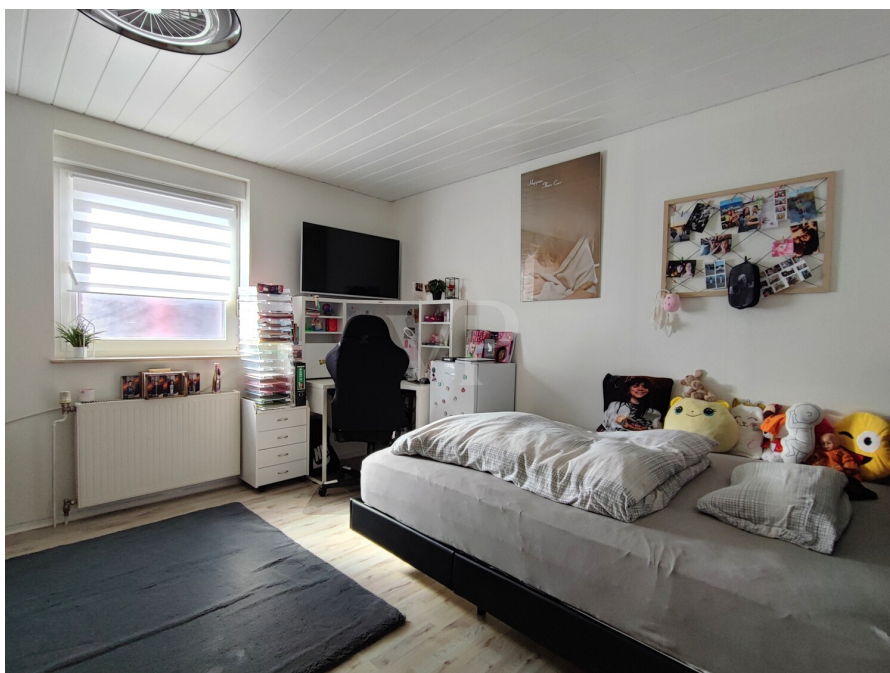
Codice oggetto: 26452004 - 47661 Issum

La proprietà



Codice oggetto: 26452004 - 47661 Issum

La proprietà



Codice oggetto: 26452004 - 47661 Issum

La proprietà



Codice oggetto: 26452004 - 47661 Issum

La proprietà



Codice oggetto: 26452004 - 47661 Issum

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN

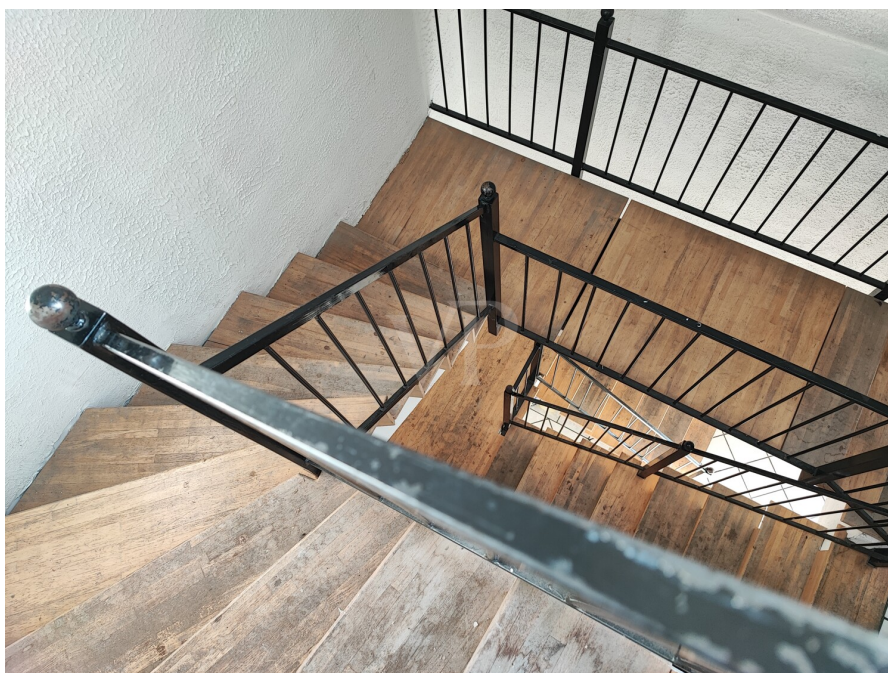


Vertrauen Sie einem Experten,
wenn es um die Vermittlung
Ihrer Immobilie geht.

Wir freuen uns auf Sie.

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

www.von-poll.com



Codice oggetto: 26452004 - 47661 Issum

La proprietà



Codice oggetto: 26452004 - 47661 Issum

La proprietà



Codice oggetto: 26452004 - 47661 Issum

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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



Codice oggetto: 26452004 - 47661 Issum

La proprietà



Codice oggetto: 26452004 - 47661 Issum

La proprietà



Codice oggetto: 26452004 - 47661 Issum

La proprietà



**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren

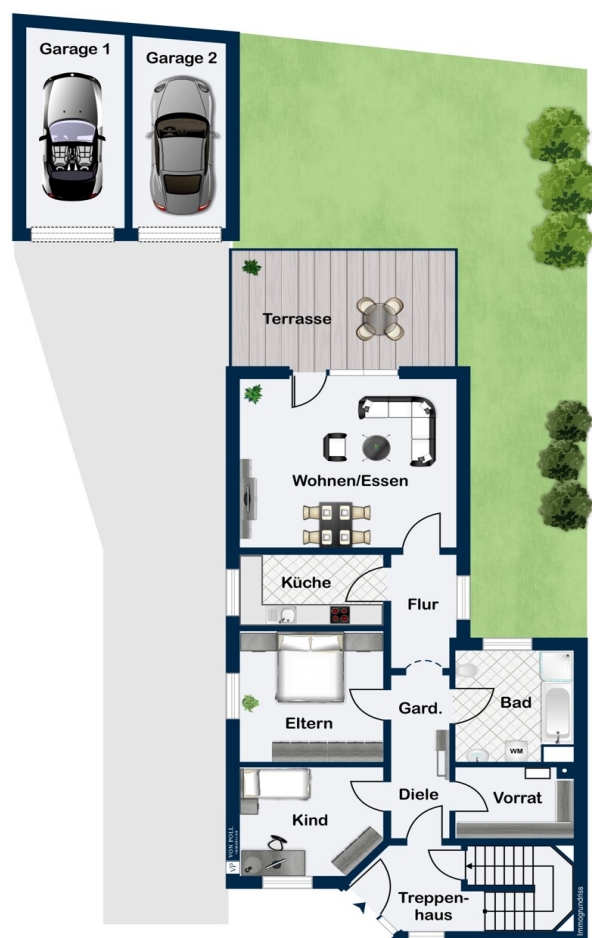


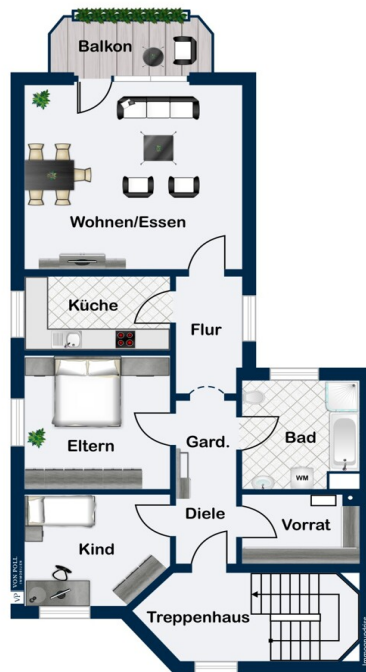
Finanzierung
berechnen

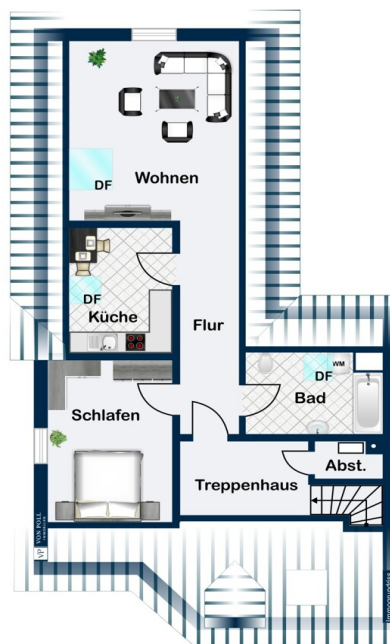


Codice oggetto: 26452004 - 47661 Issum

Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 26452004 - 47661 Issum

Una prima impressione

Auf einem großzügigen Grundstück von etwa 385 m² entfaltet dieses im Jahr 1995 erbaute Dreifamilienhaus seinen ganz eigenen Charme. Auf drei Etagen und rund 230 m² 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 m² 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 m² 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.

Codice oggetto: 26452004 - 47661 Issum

Dettagli dei servizi

- * komplett vermietetes Dreifamilienhaus
- * Grundstück ca. 385 m²
- * Baujahr 1995
- * Gesamtwohnfläche von ca. 230 m²
- * zwei Wohnungen mit jeweils ca. 90 m² Wohnfläche
- * eine Wohnung mit ca. 50 m² 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

Codice oggetto: 26452004 - 47661 Issum

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 26452004 - 47661 Issum

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 26452004 - 47661 Issum

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Ramona Wanitzek-Reiter

Busmannstraße 28, 47623 Kevelaer

Tel.: +49 2832 - 97 79 977

E-Mail: geldern@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com