

Isselburg

# Landleben pur ! Ein-/ Zweifamilienhaus in ruhiger Lage

Objektnummer: 23202029

NEUER PREIS



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

KAUFPREIS: 385.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 207 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 774 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23202029 - 46419 Isselburg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23202029 - 46419 Isselburg

## Auf einen Blick

Objektnummer	23202029	Kaufpreis	385.000 EUR
Wohnfläche	ca. 207 m <sup>2</sup>	Haus	Zweifamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,99 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Bauweise	Massiv
Zimmer	6	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	4	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Badezimmer	3		
Baujahr	1973		
Stellplatz	3 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 23202029 - 46419 Isselburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	152.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	22.06.2033	Energie- Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 23202029 - 46419 Isselburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23202029 - 46419 Isselburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23202029 - 46419 Isselburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23202029 - 46419 Isselburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23202029 - 46419 Isselburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23202029 - 46419 Isselburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23202029 - 46419 Isselburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23202029 - 46419 Isselburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23202029 - 46419 Isselburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23202029 - 46419 Isselburg

## Die Immobilie



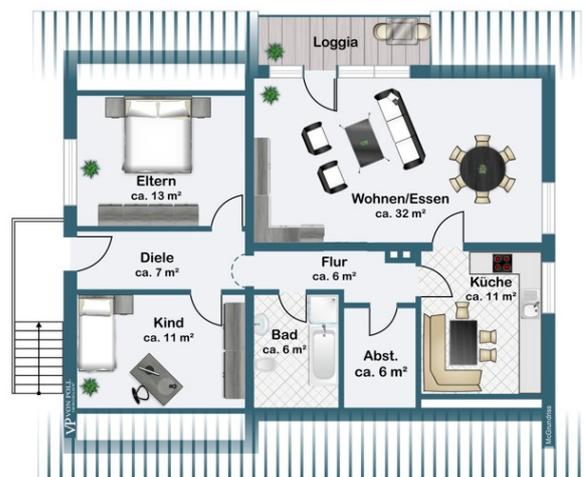
Objektnummer: 23202029 - 46419 Isselburg

## Die Immobilie

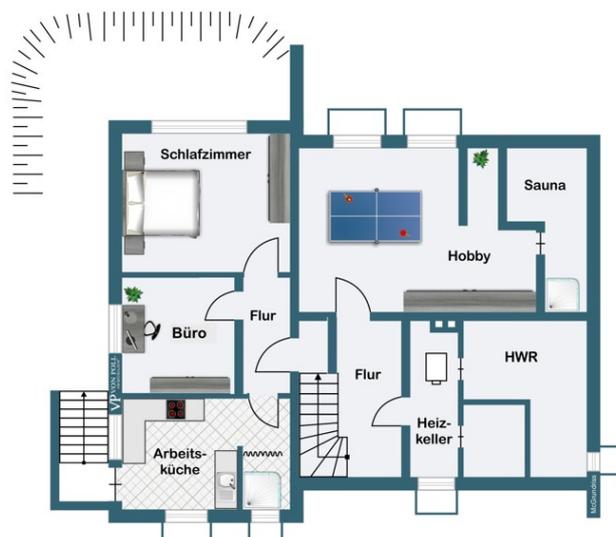


Objektnummer: 23202029 - 46419 Isselburg

## Die Immobilie



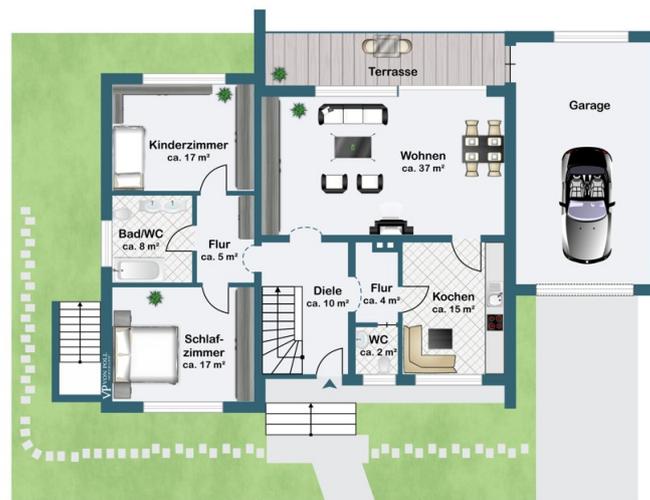
Dachgeschoss



Kellergeschoss

Objektnummer: 23202029 - 46419 Isselburg

## Grundrisse



Erdgeschoss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 23202029 - 46419 Isselburg

## Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: 23202029 - 46419 Isselburg

## Ausstattung und Details

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 )

Objektnummer: 23202029 - 46419 Isselburg

## Alles zum Standort

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.

**Objektnummer: 23202029 - 46419 Isselburg**

## Weitere Informationen

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.

Objektnummer: 23202029 - 46419 Isselburg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)