

Issum

## Raum für Ihre Pläne in Issum - RMH sofort bezugsfrei mit Garten und Garage

CODE DU BIEN: 25452012

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 249.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 104,21 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 237 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25452012 - 47661 Issum

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25452012 - 47661 Issum

## En un coup d'œil

|                       |                           |
|-----------------------|---------------------------|
| CODE DU BIEN          | 25452012                  |
| Surface habitable     | ca. 104,21 m <sup>2</sup> |
| Type de toiture       | à deux versants           |
| Pièces                | 4                         |
| Chambres à coucher    | 3                         |
| Salles de bains       | 1                         |
| Année de construction | 1980                      |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 249.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison en bande centrale                                                  |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 20 m <sup>2</sup>                                                     |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée                       |

CODE DU BIEN: 25452012 - 47661 Issum

## Informations énergétiques

|                                               |                      |                                                       |                                       |
|-----------------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| Type de chauffage                             | Chauffage centralisé | Certification énergétique                             | Certificat de performance énergétique |
| Chauffage                                     | Gaz                  |                                                       |                                       |
| Certification énergétique<br>valable jusqu'au | 25.07.2035           | Consommation finale d'énergie                         | 81.00 kWh/m²a                         |
| Source d'alimentation                         | Gaz                  | Classement énergétique                                | C                                     |
|                                               |                      | Année de construction selon le certificat énergétique | 2004                                  |

CODE DU BIEN: 25452012 - 47661 Issum

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Bei Fragen zu dieser Immobilie  
informieren wir Sie gerne  
persönlich über weitere Details.

Wir freuen uns auf Sie.

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

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

CODE DU BIEN: 25452012 - 47661 Issum

## La propriété



CODE DU BIEN: 25452012 - 47661 Issum

## La propriété



CODE DU BIEN: 25452012 - 47661 Issum

## La propriété



CODE DU BIEN: 25452012 - 47661 Issum

## La propriété



CODE DU BIEN: 25452012 - 47661 Issum

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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



CODE DU BIEN: 25452012 - 47661 Issum

## La propriété



CODE DU BIEN: 25452012 - 47661 Issum

## La propriété



CODE DU BIEN: 25452012 - 47661 Issum

## La propriété



CODE DU BIEN: 25452012 - 47661 Issum

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Vertrauen Sie uns, wenn es um Ihre Immobilie geht.  
Wir sind für Sie da und beraten Sie gerne persönlich und individuell.

Wir freuen uns auf Sie.

T.: 02832 - 97 79 977 | [geldern@von-poll.com](mailto:geldern@von-poll.com)

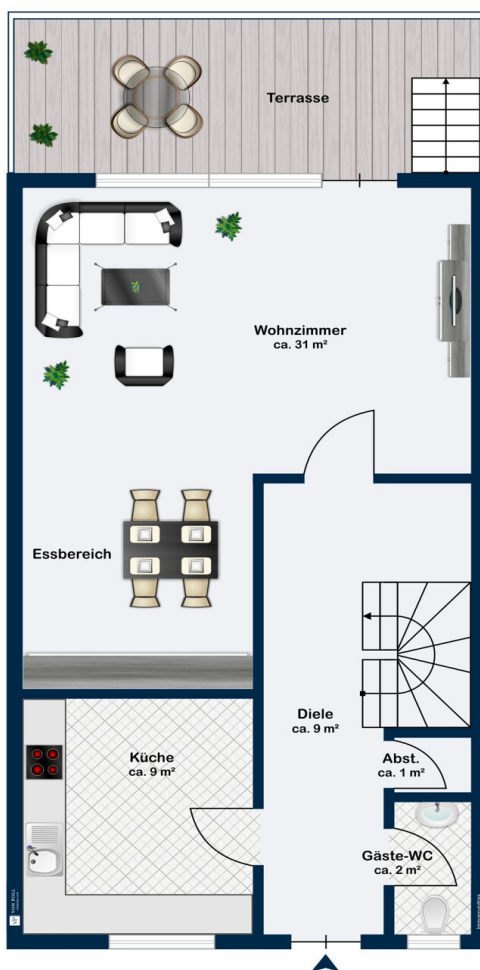
Shop Geldern | Busmannstraße 28 | 47623 Kevelaer

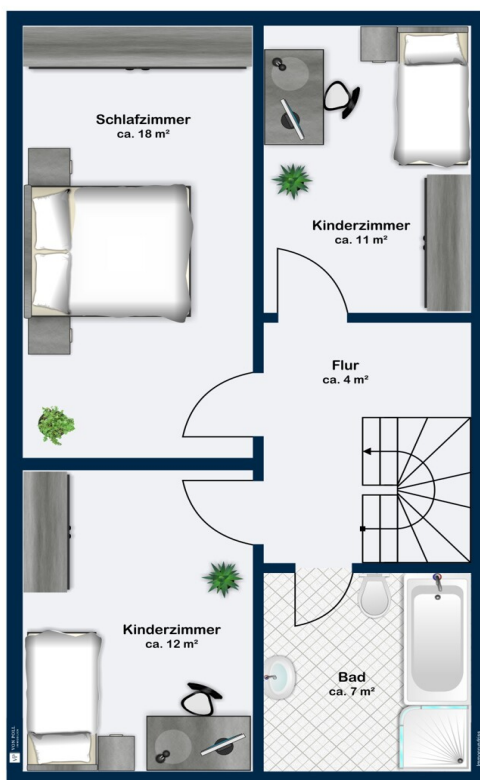
*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

CODE DU BIEN: 25452012 - 47661 Issum

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25452012 - 47661 Issum

## Une première impression

Dieses Reihenmittelhaus wurde 1980 in solider, massiver Bauweise errichtet und bietet mit ca. 104?m<sup>2</sup> Wohnfläche reichlich Platz für Ihre ganze Familie. Die durchdachte Aufteilung über zwei Vollgeschosse, ein ausbaufähiges Dachgeschoss und einen vollunterkellerten Bereich eröffnet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Entfaltung.

Schon beim Betreten empfängt Sie eine helle, freundliche Diele, die den Weg in das großzügig geschnittene Erdgeschoss ebnet. Hier finden Sie ein Gäste-WC, einen praktischen Abstellraum sowie die separate Küche mit direktem Zugang zum lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich. Von hier aus gelangen Sie auf die Terrasse – mit Blick in den eigenen Garten, der zum Spielen, Entspannen oder geselligen Beisammensein einlädt.

Über eine Echtholztreppe erreichen Sie das Obergeschoss, das drei gut geschnittene Schlafzimmer und ein helles Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne beherbergt.

Der gedämmte Spitzboden bietet eine zusätzliche Ausbaureserve: Ob als Atelier, Homeoffice oder Gästezimmer – hier wartet Raum darauf, von Ihnen entdeckt und gestaltet zu werden.

Auch der Keller überzeugt: Neben einem großzügigen Vorratsraum und dem Heizungsraum mit moderner Gaszentralheizung (BJ 2019) bietet er einen wohnlich nutzbaren Hobby- oder Partykeller mit direktem Zugang zur Terrasse über eine separate Außentreppe.

Das Haus besticht durch seine solide Substanz und bietet gleichzeitig viel Potenzial zur Modernisierung – eine hervorragende Gelegenheit, Ihre eigenen Wohnträume Wirklichkeit werden zu lassen. Ob neue Raumkonzepte, moderne Materialien oder individuelle Akzente: Hier schaffen Sie sich ein Zuhause ganz nach Ihren Vorstellungen.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine Garage sowie die Möglichkeit, das Haus kurzfristig zu übernehmen.

CODE DU BIEN: 25452012 - 47661 Issum

## Détails des commodités

- Baujahr 1980, massive Bauweise
- ca. 104 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- zwei Vollgeschosse, ausbaufähiger Dachboden, unterkellert
- helle Diele im Eingangsbereich
- Gäste-WC
- Abstellraum
- separate Küche
- lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Essbereich
- drei gut geschnittene Schlafzimmer
- Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne
- Echtholztreppe
- gedämmter Spitzboden mit Ausbaureserve
- Gaszentralheizung (Baujahr 2004)
- Außentreppe
- Garage

**CODE DU BIEN: 25452012 - 47661 Issum**

## Tout sur l'emplacement

Dieses gepflegte Reihemittelhaus befindet sich in ruhiger Wohnlage, in einer verkehrsberuhigten Anliegerstraße in Issum. Die idyllische Gemeinde am unteren Niederrhein gehört zum Kreis Kleve und wird von der Issumer Fleuth durchzogen – ein landschaftlich reizvolles Gebiet, das zum Spazieren, Radfahren, Paddeln und zu vielen weiteren Freizeitaktivitäten einlädt. Die ländliche Atmosphäre sorgt für ein entspanntes Lebensgefühl und ein herzliches Miteinander.

Der nahegelegene Ortskern bietet alles für den täglichen Bedarf: Supermärkte, Bäckereien, Cafés, Restaurants sowie Ärzte und Apotheken sind bequem erreichbar. Familien profitieren von mehreren Kindergärten und zwei Grundschulen im Ort. Weiterführende Schulen befinden sich in den umliegenden Städten und sind gut erreichbar.

Die Anbindung ist ebenfalls hervorragend: Die Autobahn A57 ist nur etwa 7km entfernt und ermöglicht eine schnelle Verbindung nach Moers, Krefeld, Duisburg und weitere Großstädte der Region. Auch die Flughäfen Düsseldorf und Weeze (Niederrhein) sind in angemessener Zeit erreichbar.

**CODE DU BIEN: 25452012 - 47661 Issum**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 25.7.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 81.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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 allgemeinen Geschäftsbedingungen finden Sie in unserem Exposee.

CODE DU BIEN: 25452012 - 47661 Issum

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Ramona Wanitzek-Reiter

---

Busmannstraße 28, 47623 Kevelaer

Tel.: +49 2832 - 97 79 977

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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