

Isselburg

Sanierungsobjekt auf schönem Grundstück

Objektnummer: 24202022

RESERVIERT

www.von-poll.com

KAUFPREIS: 121.650 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 145 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 603 m²

Objektnummer: 24202022 - 46419 Isselburg

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

Objektnummer: 24202022 - 46419 Isselburg

Auf einen Blick

Objektnummer	24202022
Wohnfläche	ca. 145 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1939
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	121.650 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,99 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1978
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 60 m ²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 2420222 - 46419 Isselburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	375.50 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	13.09.2034	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2001

Objektnummer: 2420222 - 46419 Isselburg

Die Immobilie



Objektnummer: 2420222 - 46419 Isseburg

Die Immobilie



Objektnummer: 2420222 - 46419 Isselburg

Die Immobilie



Objektnummer: 24202022 - 46419 Isselburg

Die Immobilie



Objektnummer: 24202022 - 46419 Isseburg

Die Immobilie



Objektnummer: 24202022 - 46419 Isselburg

Die Immobilie



Objektnummer: 2420222 - 46419 Isselburg

Die Immobilie



Objektnummer: 2420222 - 46419 Isselburg

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

Objektnummer: 24202022 - 46419 Isselburg

Grundrisse



Exposéplan, nicht maßstäblich

Objektnummer: 2420222 - 46419 Isselburg

Ein erster Eindruck

Die angebotene Immobilie aus dem Jahr 1939 befindet sich in einer ruhigen Wohnlage inmitten Isselburgs unweit der Issel. Das Grundstück verfügt über eine Größe von über 600 m² und ist rechteckig geschnitten, sodass viel Rasenflächen vorhanden sind. Das ursprünglich nur 82 m² kleine Haus wurde ab 1971 durch mehrere Anbauten deutlich vergrößert. Die Gasheizung stammt aus dem Jahr 2001 und befindet im Anbau. Ein Kellerraum bietet zu den beiden Nebengebäuden (Garage und Schuppen) extra Nutzfläche und besteht aus einer Betonwanne und Mauerwerk. Zu beachten ist der marode Zustand des Dachstuhls und es sind Risse im Mauerwerk vorhanden. Diese Aspekte könnten bei einer ausführlichen Prüfung dazu führen, dass ein Abriss und der nachfolgende Neubau in Erwägung gezogen werden könnten. Käufer sollten sich dieser Tatsache bewusst sein und bereit sein, in die Sanierung oder Neubau der Immobilie zu investieren. Es ist eine spannende Gelegenheit für handwerklich begabte Käufer oder Investoren, die eine Immobilie mit Charakter schätzen und die bereit sind, diese mit Sachverstand zu sanieren. Ein besonders hervorzuhebendes Merkmal ist die Lage des Hauses, die sich in einer etablierten Nachbarschaft befindet und dennoch zurückgezogen genug ist, um Privatsphäre zu gewährleisten. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind gut erreichbar, was die Attraktivität dieser Immobilie unterstreicht. Der aktuelle Grundriss umfasst insgesamt sechs Zimmer, darunter vier Schlafzimmer sowie ein Badezimmer. Die Immobilie ist mit einer Zentralheizung ausgestattet, jedoch sind seit der letzten Modernisierung im Jahr 1978 keine weiteren Erneuerungen vorgenommen worden, sodass ein Sanierungsbedarf besteht. Dies bietet dem zukünftigen Eigentümer die Möglichkeit, das Haus nach eigenen Vorstellungen und Bedürfnissen zu gestalten. Für Fahrzeuge stehen zwei Außenstellplätze zur Verfügung. Der Außenbereich bietet darüber hinaus genügend Raum für kreative Gartenideen oder Freizeitaktivitäten. Bei ernsthaftem Interesse an einer Besichtigung dieser Immobilie stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung und freuen uns darauf, Ihnen dieses Objekt im Rahmen eines persönlichen Termins näher zu bringen. Bitte zögern Sie nicht, uns für weiterführende Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zu kontaktieren.

Objektnummer: 24202022 - 46419 Isselburg

Alles zum Standort

Die Stadt Isselburg im Kreis Borken in NRW liegt am westlichen Rand des Münsterlandes unweit der holländischen Grenze. Der Ort 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 sind vorhanden, findet man aber auch in den Nachbarorten Millingen und Anholt. Auch Bocholt und Rees am Rhein erreicht man in knapp 15 Autominuten.

Objektnummer: 2420222 - 46419 Isselburg

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 375.50 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001. Die Energieeffizienzklasse ist H.

Objektnummer: 24202022 - 46419 Isselburg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sascha Mermann

Westend 27 Bocholt
E-Mail: bocholt@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com