

Isselburg

# Sanierungsobjekt auf schönem Grundstück

CODE DU BIEN: 24202022

RESERVIERT

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

PRIX D'ACHAT: 121.650 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 145 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 603 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24202022 - 46419 Isselburg

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

CODE DU BIEN: 24202022 - 46419 Isselburg

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24202022
Surface habitable	ca. 145 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	1
Année de construction	1939
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	121.650 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,99 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	1978
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 60 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24202022 - 46419 Isselburg

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	375.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	13.09.2034	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2001

CODE DU BIEN: 2420222 - 46419 Isselburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24202022 - 46419 Isselburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24202022 - 46419 Isselburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24202022 - 46419 Isselburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24202022 - 46419 Isselburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24202022 - 46419 Isselburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24202022 - 46419 Isselburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24202022 - 46419 Isselburg

## La propriété



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

CODE DU BIEN: 24202022 - 46419 Isselburg

## Plans d'étage



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



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

CODE DU BIEN: 24202022 - 46419 Isselburg

## Une première impression

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 m<sup>2</sup> und ist rechteckig geschnitten, sodass viel Rasenflächen vorhanden sind. Das ursprünglich nur 82 m<sup>2</sup> 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.

**CODE DU BIEN: 24202022 - 46419 Isselburg**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24202022 - 46419 Isselburg

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 375.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001. Die Energieeffizienzklasse ist H.

CODE DU BIEN: 24202022 - 46419 Isselburg

## Contact

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

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)