

Isselburg

# Landleben pur ! Ein-/ Zweifamilienhaus in ruhiger Lage

CODICE OGGETTO: 23202029

**NEUER PREIS**

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

PREZZO D'ACQUISTO: 385.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 207 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 774 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 23202029 - 46419 Isselburg

- 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: 23202029 - 46419 Isselburg**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	23202029
Superficie netta	ca. 207 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	3
Anno di costruzione	1973
Garage/Posto auto	3 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	385.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,99 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

**CODICE OGGETTO: 23202029 - 46419 Isselburg**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	152.80 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	22.06.2033	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 23202029 - 46419 Isselburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23202029 - 46419 Isselburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23202029 - 46419 Isselburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23202029 - 46419 Isselburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23202029 - 46419 Isselburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23202029 - 46419 Isselburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23202029 - 46419 Isselburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23202029 - 46419 Isselburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23202029 - 46419 Isselburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23202029 - 46419 Isselburg

## La proprietà



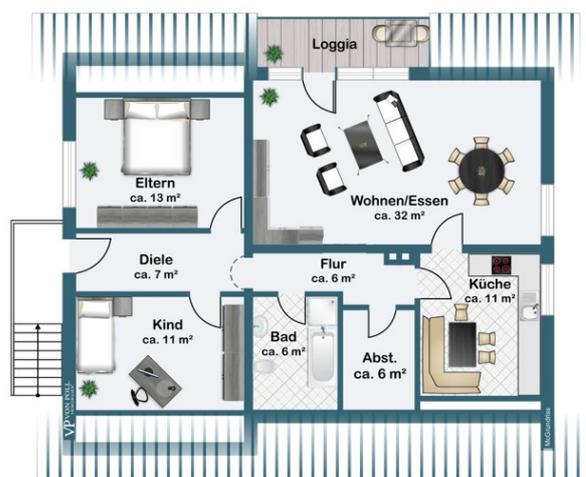
CODICE OGGETTO: 23202029 - 46419 Isselburg

## La proprietà

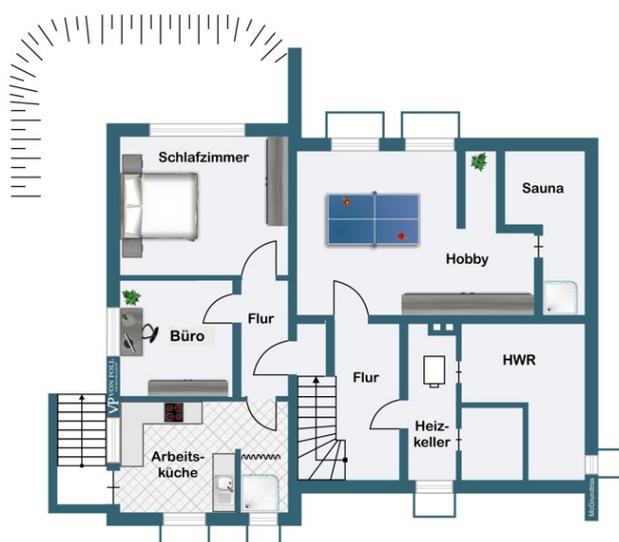


CODICE OGGETTO: 23202029 - 46419 Isselburg

## La proprietà



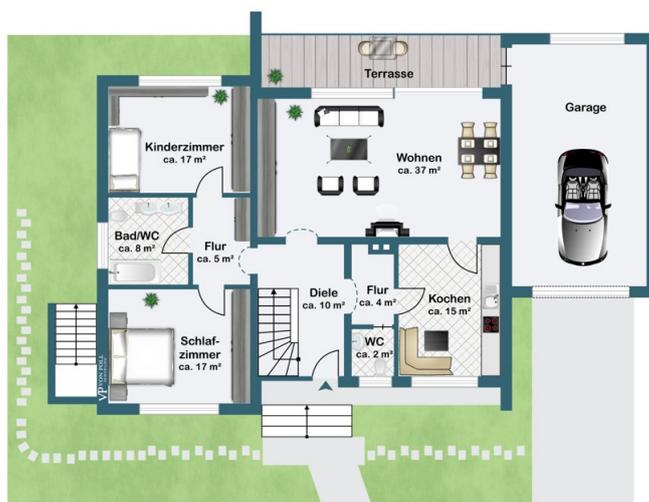
Dachgeschoss



Kellergeschoss

CODICE OGGETTO: 23202029 - 46419 Isselburg

## Planimetrie



Erdgeschoss

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: 23202029 - 46419 Isselburg**

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 23202029 - 46419 Isselburg**

## Dettagli dei servizi

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 )

**CODICE OGGETTO: 23202029 - 46419 Isselburg**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 23202029 - 46419 Isselburg**

## Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 23202029 - 46419 Isselburg

## Partner di contatto

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

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)