

Isselburg

# Landleben pur ! Ein-/ Zweifamilienhaus in ruhiger Lage

Property ID: 23202029



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

**PURCHASE PRICE: 389.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 207 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 774 m<sup>2</sup>**

Property ID: 23202029 - 46419 Isselburg

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 23202029 - 46419 Isselburg

## At a glance

Property ID	23202029
Living Space	ca. 207 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Available from	According to the arrangement
Rooms	6
Bedrooms	4
Bathrooms	3
Year of construction	1973
Type of parking	3 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	389.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,99 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 0 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 23202029 - 46419 Isselburg

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	GAS	Final Energy Demand	152.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	22.06.2033	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas		

Property ID: 23202029 - 46419 Isselburg

## The property



Property ID: 23202029 - 46419 Isselburg

## The property



Property ID: 23202029 - 46419 Isselburg

## The property



Property ID: 23202029 - 46419 Isselburg

## The property



Property ID: 23202029 - 46419 Isselburg

## The property



Property ID: 23202029 - 46419 Isselburg

## The property



Property ID: 23202029 - 46419 Isselburg

## The property



Property ID: 23202029 - 46419 Isselburg

## The property



Property ID: 23202029 - 46419 Isselburg

## The property



Property ID: 23202029 - 46419 Isselburg

## The property



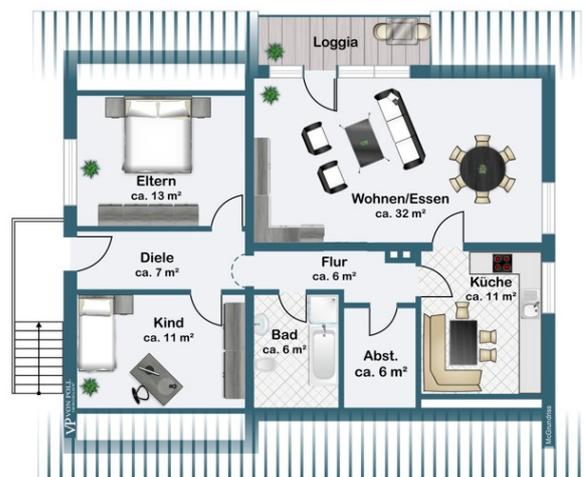
Property ID: 23202029 - 46419 Isselburg

## The property

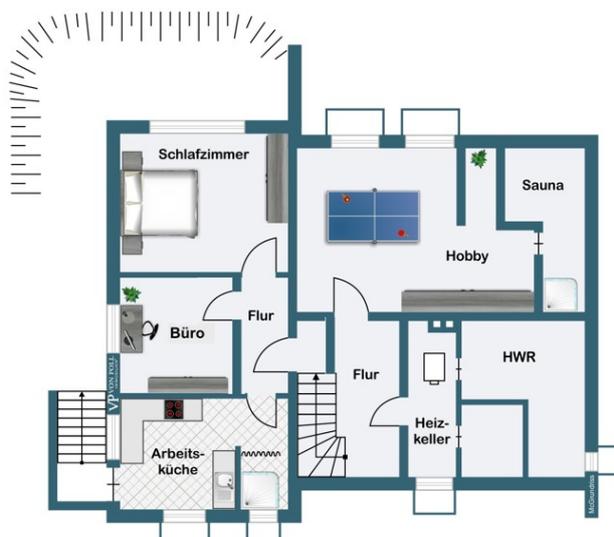


Property ID: 23202029 - 46419 Isselburg

## The property



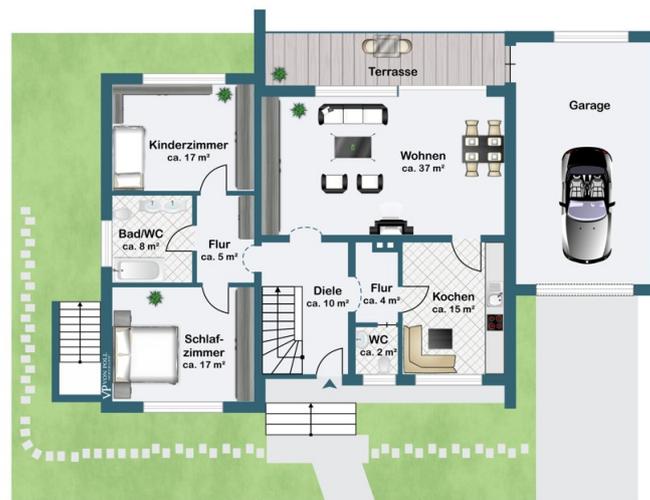
Dachgeschoss



Kellergeschoss

Property ID: 23202029 - 46419 Isselburg

## Floor plans



Erdgeschoss

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 23202029 - 46419 Isselburg

## A first impression

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.

Property ID: 23202029 - 46419 Isselburg

## Details of amenities

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 )

Property ID: 23202029 - 46419 Isselburg

## All about the location

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.

Property ID: 23202029 - 46419 Isselburg

## Other information

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.

Property ID: 23202029 - 46419 Isselburg

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)