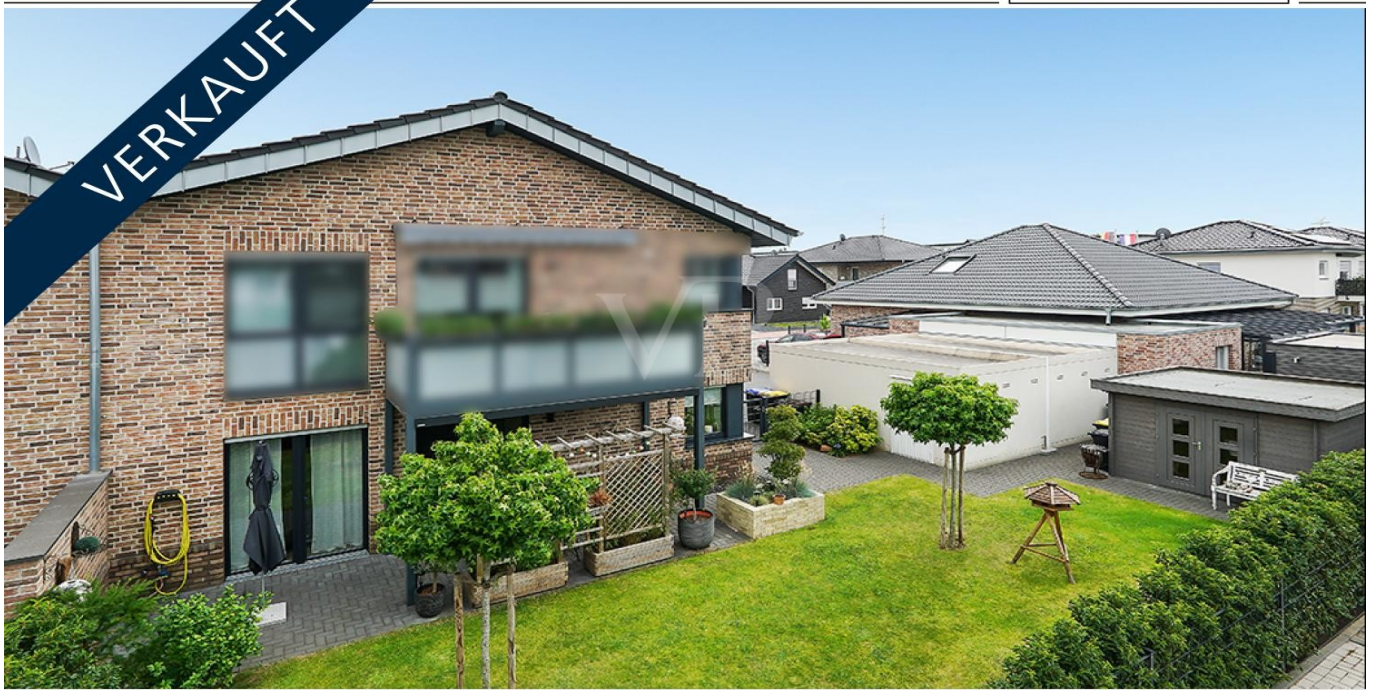


Isselburg

# Moderne Erdgeschosswohnung mit Gartennutzung

*Objektnummer: 25202015*

VERKAUFT

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**KAUFPREIS: 349.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 90 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

Objektnummer: 25202015 - 46419 Isselburg

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

Objektnummer: 25202015 - 46419 Isselburg

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25202015                  |
| Wohnfläche   | ca. 90 m <sup>2</sup>     |
| Zimmer       | 3                         |
| Schlafzimmer | 2                         |
| Badezimmer   | 1                         |
| Baujahr      | 2020                      |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 349.000 EUR                                                               |
| Wohnung                    | Erdgeschosswohnung                                                        |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2020                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 202 m <sup>2</sup>                                                    |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung                                  |

Objektnummer: 25202015 - 46419 Isselburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                        |                             |               |
|----------------------------|------------------------|-----------------------------|---------------|
| Wesentlicher Energieträger | Luft/Wasser-Wärmepumpe | Energieinformationen        | BEDARF        |
| Energieausweis gültig bis  | 17.12.2030             | Endenergiebedarf            | 13.60 kWh/m²a |
| Befuerung                  | Luft/Wasser-Wärmepumpe | Energie-Effizienzklasse     | A+            |
|                            |                        | Baujahr laut Energieausweis | 2020          |

Objektnummer: 25202015 - 46419 Isselburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25202015 - 46419 Isselburg

## Die Immobilie



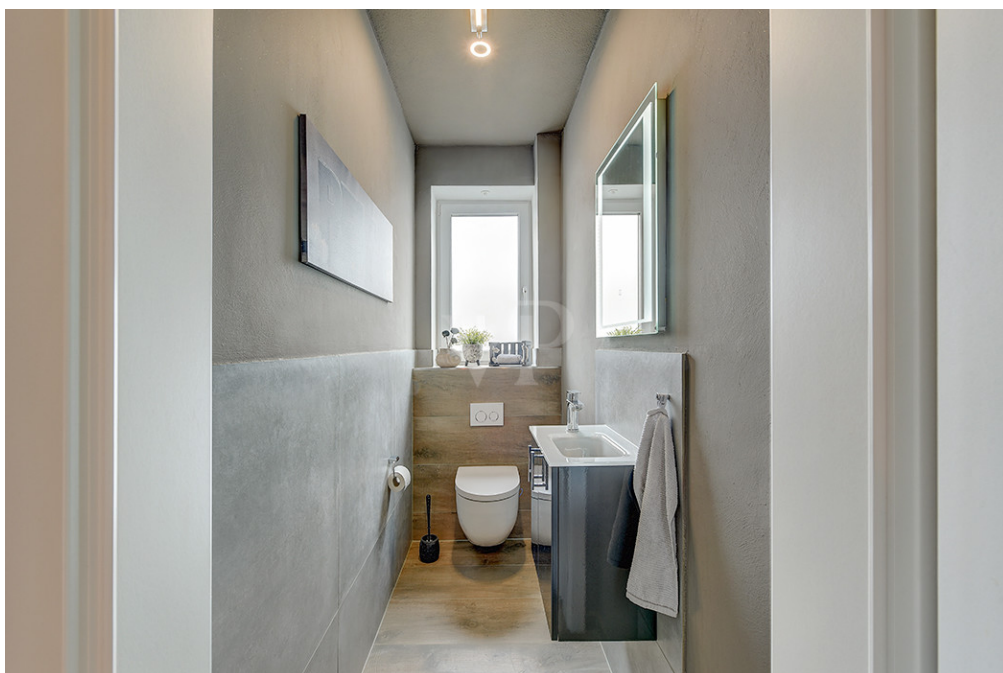
Objektnummer: 25202015 - 46419 Isselburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25202015 - 46419 Isselburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25202015 - 46419 Isselburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25202015 - 46419 Isselburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25202015 - 46419 Isselburg

## Die Immobilie



Finanzierungsbeispiel - Wir beraten Sie gern!

|               |           |
|---------------|-----------|
| Kaufpreis:    | 349.000 € |
| Nebenkosten:  | 43.590 €  |
| Gesamtkosten: | 392.590 € |
| Eigenkapital: | 50.000 €  |

|                      |           |
|----------------------|-----------|
| Finanzierungsbetrag: | 345.000 € |
| fester Sollzins*:    | 3,96 %    |
| Ihre mtl. Rate:      | 2001,00 € |

Ihr Ansprechpartner:  
**Olaf Lippold - von Poll Finance**  
Immobilienkreditvermittler (IHK)

\*Davon: Zins erhalten Sie bei einer entsprechenden Absicherung über eine Grundschuld. Die angenommene Zinsbindung liegt bei 10 Jahren. Der angenommene Kreditursprungsatz liegt bei 100 %, der Zins schwankt bei 4,00 %, die anfängliche Tilgung bei 2 %. Ebenfalls wird eine einwandfreie Einkommens- und Vermögenssituation vorausgesetzt. Die Auszahlung des Darlehens erfolgt anteilmäßig in einer Summe.

Objektnummer: 25202015 - 46419 Isselburg

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

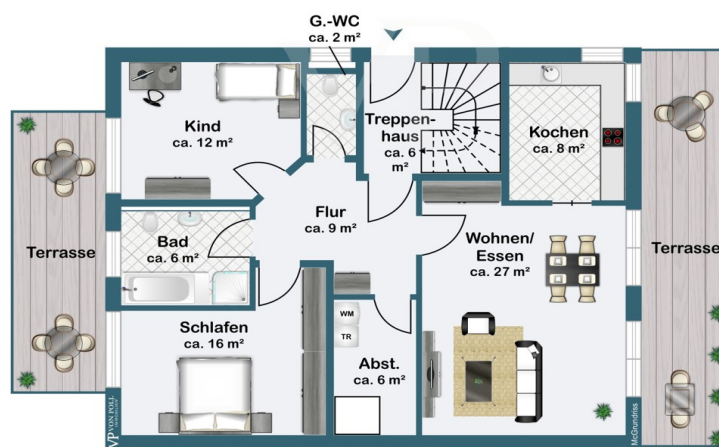
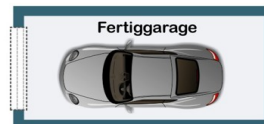
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

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

Objektnummer: 25202015 - 46419 Isselburg

## Grundrisse



Erdgeschoss

Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25202015 - 46419 Isselburg

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine neuwertige Erdgeschosswohnung, die im Jahr 2020 fertiggestellt wurde. Diese Wohnung mit gehobener Ausstattung bietet eine Wohnfläche von ca. 90 m<sup>2</sup> und besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie moderne Annehmlichkeiten. Sie betreten die Wohnung über einen einladenden Eingangsbereich, der auch Zugang zu einem praktischen Gäste-WC bietet. Das Herzstück der Wohnung ist das großzügige Wohnzimmer mit offener Einbauküche. Diese Räumlichkeit vereint Kochen, Wohnen und Essen in einem freundlichen, lichtdurchfluteten Ambiente, das viel Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten lässt.

Vom Wohn-/Esszimmer aus gelangt man über zwei Flügeltüren zur teilüberdachten Terrasse, die durch eine Senkrechtmartise beschattet werden kann.

Die zwei Schlafzimmer bieten direkten Zugang zur östlichen Terrasse des Vorgartens, der 1 Meter hoch eingezäunt ist. Diese und der ca. 200 m<sup>2</sup> große, komplett eingezäunte Garten eignen sich perfekt für Hundeliebhaber, Outdoor-Aktivitäten, Gartenarbeit oder einfach zum Entspannen. Ein Gartenhaus ergänzt die Möglichkeiten zur Nutzung und Aufbewahrung im Außenbereich ideal. Das Masterbad ist modern ausgestattet und bietet eine ebenerdige Dusche.

Ein weiterer Vorteil ist der nützliche Abstellraum, der neben Stauraum auch die Haustechnik sinnvoll beherbergt und so für Ordnung und Übersichtlichkeit sorgt. Dies trägt wesentlich zum hohen Wohnkomfort dieser Erdgeschosswohnung bei.

Erbaut wurde die Immobilie 2020, was sich in der neuwertigen Bausubstanz zeigt. Die Heizungsart mit Wärmepumpe sorgt für ein energieeffizientes Heizsystem, das zusätzlich zur zeitgemäßen Haustechnik beiträgt.

Eine zugehörige Garage bietet Platz für einen Pkw und rundet das Angebot ab. Diese Immobilie eignet sich hervorragend für Paare oder kleine Familien, die ein modernes Zuhause in einer ruhigen Umgebung suchen.

Das gepflegte Erscheinungsbild und die hochwertige Ausstattung der Wohnung ermöglichen es den neuen Eigentümern, direkt und ohne großen Aufwand einzuziehen.

Diese Erdgeschosswohnung repräsentiert eine ideale Kombination aus moderner Bauweise, effizienter Nutzung und hochwertigen Materialien.

Der attraktive Gartenbereich mit Terrasse bietet zusätzlichen Lebensraum im Freien und macht diese Immobilie zu einem besonderen Angebot auf dem Immobilienmarkt.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich von den Vorzügen dieser Wohnung persönlich zu überzeugen.

Objektnummer: 25202015 - 46419 Isselburg

## Ausstattung und Details

Erdgeschoss mit ca. 90 m<sup>2</sup>  
Eingangsbereich mit Gäste-WC  
2 Schlafzimmer mit Austritt zur östlichen Terrasse  
Masterbad  
Abstellraum mit Haustechnik  
Wohnzimmer mit offener Einbauküche  
ca. 200 m<sup>2</sup> Garten und Terrassen als Nutzfläche  
Garage und Gartenhaus

Objektnummer: 25202015 - 46419 Isselburg

## Alles zum Standort

Das Objekt befindet sich in Isselburg- Anholt in einem ruhigen Wohngebiet. Den Ortskern mit seinen Geschäften, Bäcker, Lebensmittelmärkten, Ärztezentrum und mehreren Restaurants erreichen Sie in wenigen Gehminuten. Auch Grundschule und Kindergarten sind fußläufig zu erreichen.

Alle Einkaufsmöglichkeiten sind in Bocholt, Rees und Dinxperloo innerhalb von 20 Minuten erreichbar.

Die nahe Verbindung zur Autobahn A3 ermöglicht eine schnelle Anbindung an das Ruhrgebiet und die Niederlande und bietet somit durchaus Perspektive für Pendler.

**Objektnummer: 25202015 - 46419 Isselburg**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.12.2030.

Endenergiebedarf beträgt 13.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

Welkom bij deze beschrijving van een eigentijdse en zorgvuldig afgewerkte gelijkvloerse woning, gebouwd in 2020. Gelegen op de begane grond, biedt deze woning met een woonoppervlakte van circa 90 m<sup>2</sup> een hoge mate van comfort en functionaliteit. De woning bevindt zich in een nieuwstaat, aangezien de bouw in 2020 is voltooid en er sindsdien geen verdere modernisering nodig is geweest.

Bij binnenkomst in de hal vindt u direct het gastentoilet, een praktische toevoeging voor bezoek. De woning beschikt over twee ruime slaapkamers, die beide directe toegang bieden tot een royale terrasgedeelte. Dit biedt een ideale gelegenheid om van de buitenlucht te genieten in de privacy van uw eigen woning. Het hoofdbadkamer is uitgerust met moderne voorzieningen, wat bijdraagt aan de algemene hoogwaardige afwerking van de woning.

De woonruimte is open en komt uit op een modern ingerichte keuken. Deze open keuken is voorzien van inbouwapparatuur van hoge kwaliteit en biedt veel ruimte voor het bereiden van maaltijden. Dit maakt de woonkeuken het hart van de woning, waar zowel praktisch koken als gezellig samenzijn centraal staan.

Daarnaast beschikt de woning over een inpandige berging die fungeert als technische ruimte. Hier vindt u de warmtepomp, die zorgt voor energie-efficiënte verwarming van de woning. Dankzij deze installatie voldoet de woning aan de hoge eisen van hedendaagse energiezuinige woningen.

Een van de bijzondere kenmerken van deze woning is het buitengewone ruime gebruiksoppervlakte van circa 200 m<sup>2</sup>, bestaande uit een aantrekkelijke tuin en meerdere terrassen. Deze buitenruimtes bieden u de mogelijkheid om optimaal van het buitenleven te genieten en praktische activiteiten zoals tuinieren of het opzetten van een kinderspeeltuin. Bovendien beschikt de woning over een eigen garage en een extra tuinhuisje, welke extra opslagruimte bieden en uw mogelijkheden verder verruimen. De woning is gebouwd volgens een hoogwaardige afwerkingsstandaard, wat zich vertaalt in zorgvuldig gekozen materialen en aandacht voor detail. Dit resulteert in een onderhoudsvriendelijke en comfortabele leefomgeving, die zowel aan de binnenkant als aan de buitenkant aan de hoogste verwachtingen voldoet.

Samenvattend biedt deze gelijkvloerse woning een hoogwaardige woonervaring in een moderne setting. De combinatie van praktische indeling, moderne voorzieningen en royale buitenruimtes maakt het een aantrekkelijke optie voor verschillende levensstijlen. Geïnteresseerden in een bezichtiging kunnen contact opnemen om deze unieke woonkans zelf te ervaren.

Objektnummer: 25202015 - 46419 Isselburg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sascha Mermann

---

Westend 27, 46399 Bocholt

Tel.: +49 2871 - 99 58 98 0

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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