

## Issum

# \*Reihenhaus-Juwel mit Platz für Generationen\* Sanierter Klassiker mit großem Garten

CODE DU BIEN: 25452017

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 359.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 210 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 680 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25452017 - 47661 Issum

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

**CODE DU BIEN: 25452017 - 47661 Issum**

## En un coup d'œil

|                       |                 |
|-----------------------|-----------------|
| CODE DU BIEN          | 25452017        |
| Surface habitable     | ca. 210 m²      |
| Type de toiture       | à deux versants |
| Pièces                | 7               |
| Chambres à coucher    | 5               |
| Salles de bains       | 2               |
| Année de construction | 1901            |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 359.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison en bande centrale                                                  |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2025                                                                      |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Aménagement                  | Terrasse                                                                  |

CODE DU BIEN: 25452017 - 47661 Issum

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz naturel léger    |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 30.09.2035           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 106.30 kWh/m²a                              |
| Classement<br>énergétique                                      | D                                           |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1901                                        |



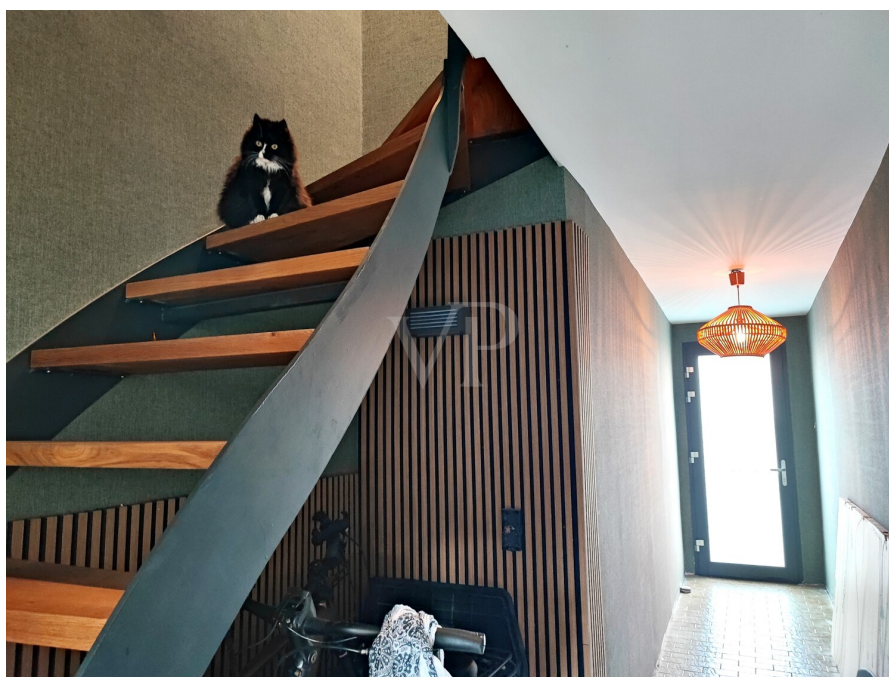
CODE DU BIEN: 25452017 - 47661 Issum

## La propriété



CODE DU BIEN: 25452017 - 47661 Issum

## La propriété





CODE DU BIEN: 25452017 - 47661 Issum

## La propriété



CODE DU BIEN: 25452017 - 47661 Issum

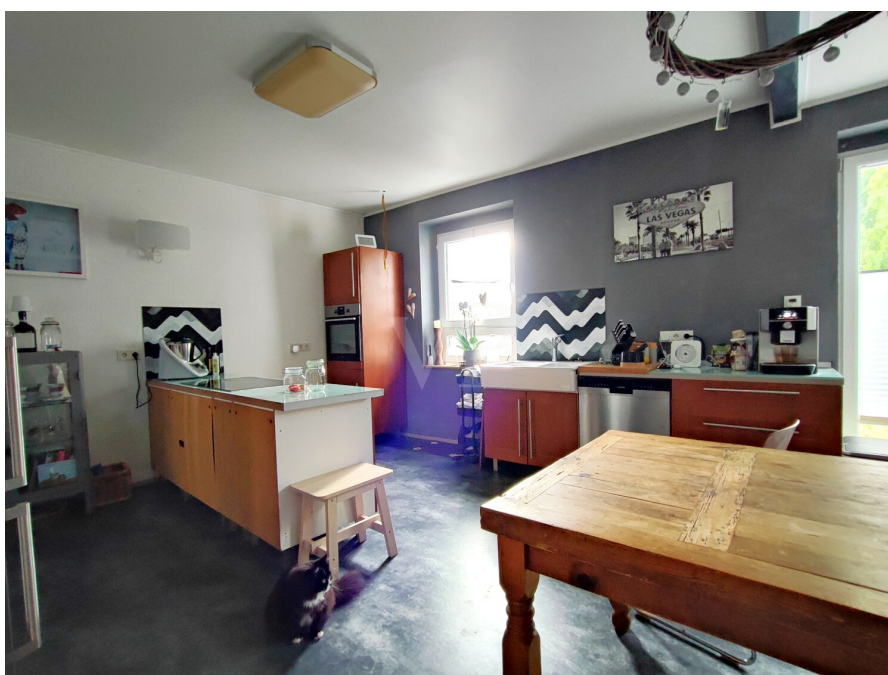
## La propriété





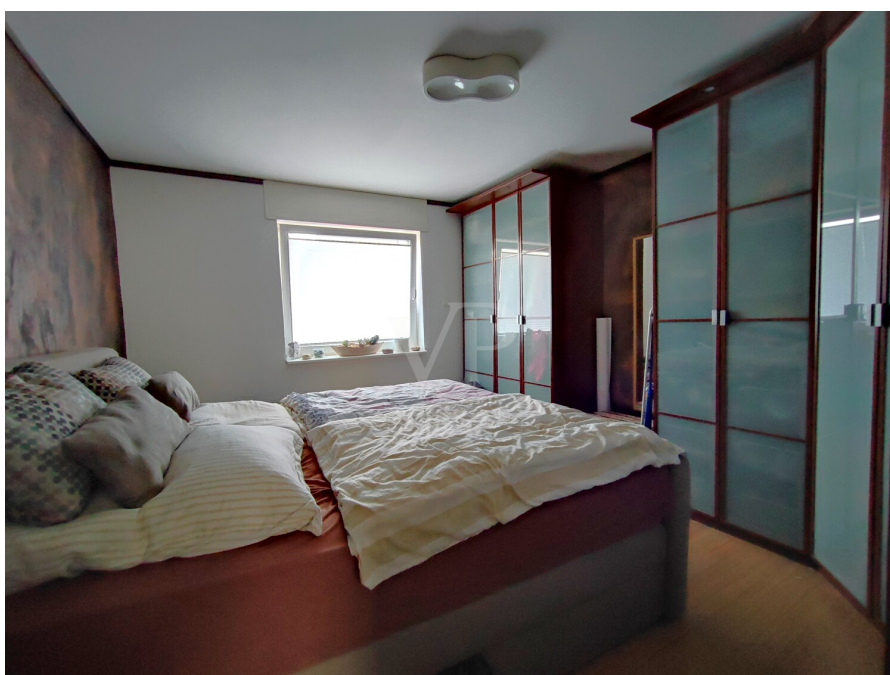
CODE DU BIEN: 25452017 - 47661 Issum

## La propriété



CODE DU BIEN: 25452017 - 47661 Issum

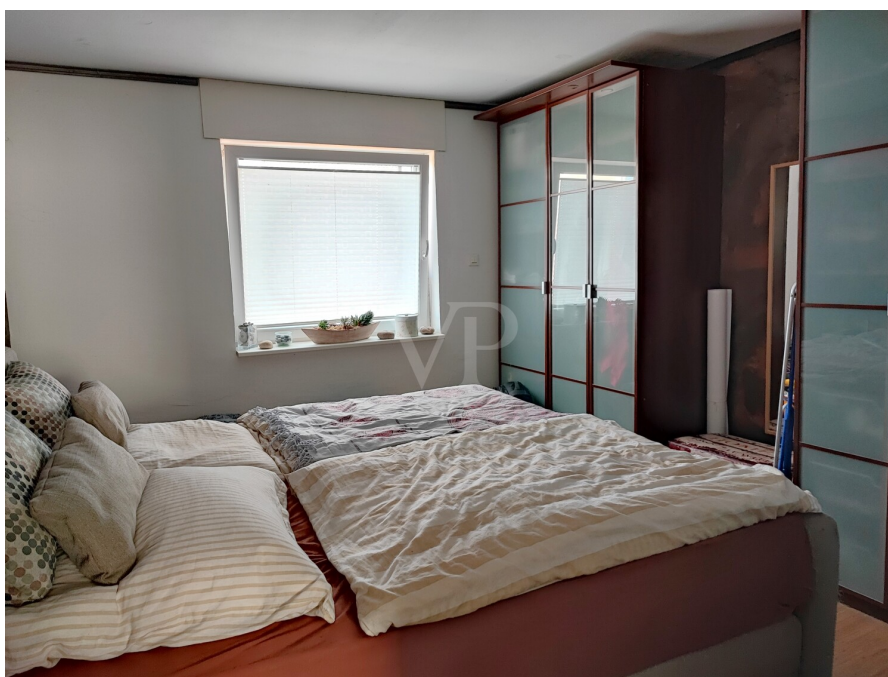
## La propriété





CODE DU BIEN: 25452017 - 47661 Issum

## La propriété



CODE DU BIEN: 25452017 - 47661 Issum

## La propriété





CODE DU BIEN: 25452017 - 47661 Issum

## La propriété



CODE DU BIEN: 25452017 - 47661 Issum

## La propriété





CODE DU BIEN: 25452017 - 47661 Issum

## La propriété





CODE DU BIEN: 25452017 - 47661 Issum

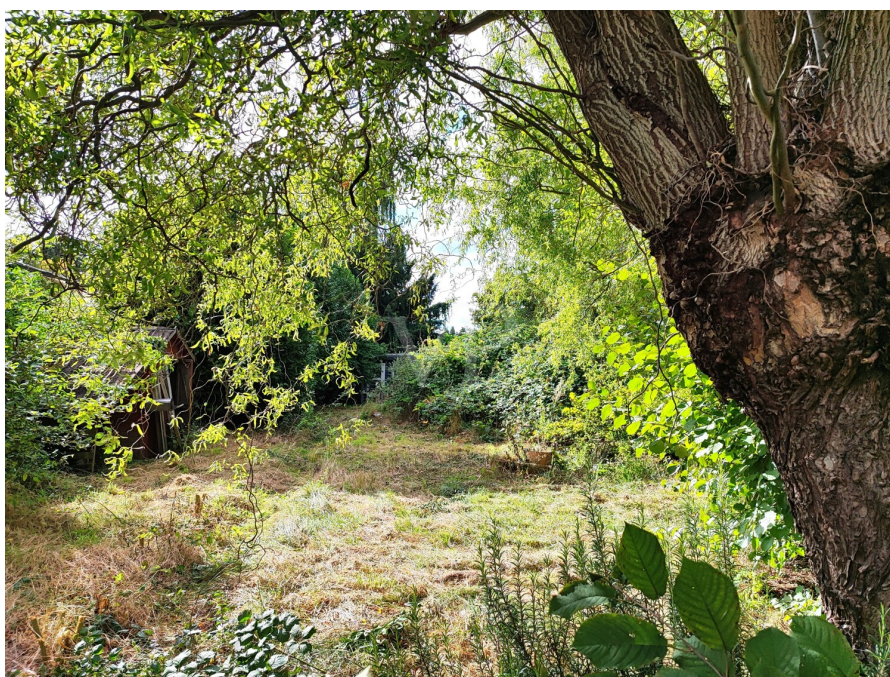
## La propriété





CODE DU BIEN: 25452017 - 47661 Issum

## La propriété



CODE DU BIEN: 25452017 - 47661 Issum

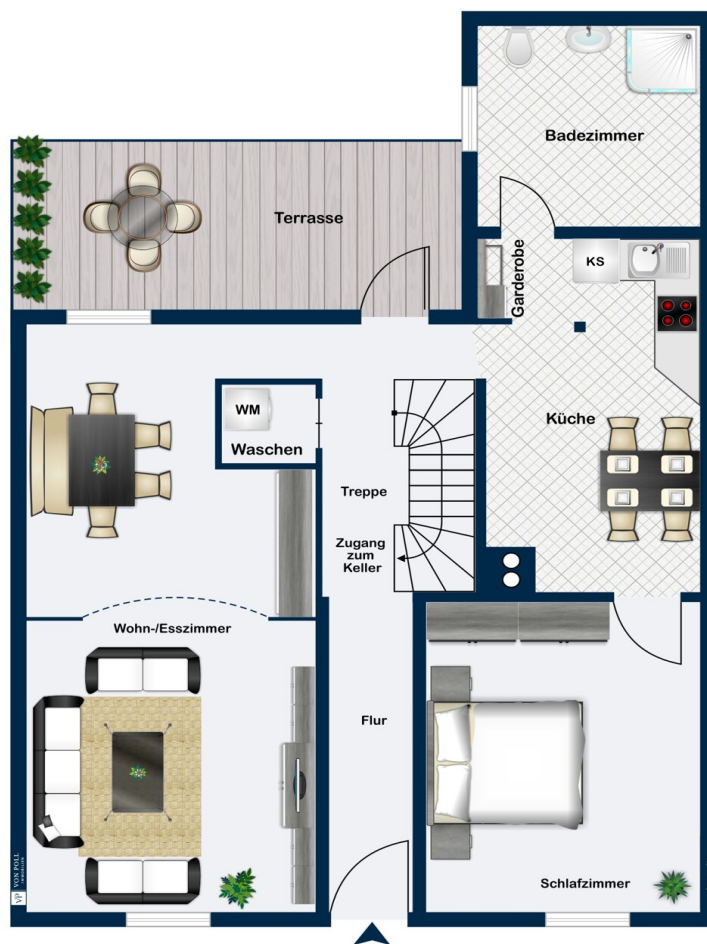
## La propriété





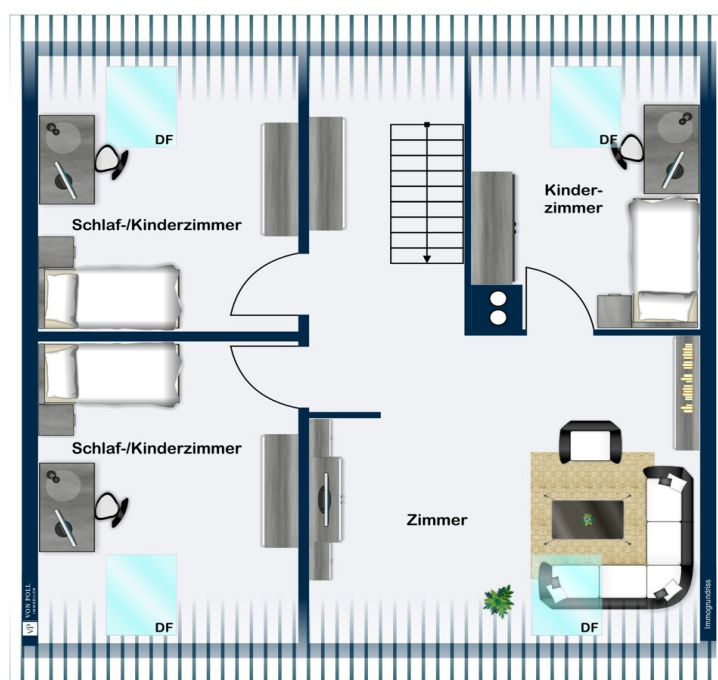
CODE DU BIEN: 25452017 - 47661 Issum

## Plans d'étage









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

CODE DU BIEN: 25452017 - 47661 Issum

## Une première impression

Dieses charmante Reihemittelhaus aus dem Jahr 1901 verbindet den Charakter der Jahrhundertwende mit modernem Wohnkomfort. Auf rund 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche und insgesamt sieben Zimmern bietet es großzügigen Raum für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder individuelle Wohnkonzepte. Das etwa 680 m<sup>2</sup> große Grundstück eröffnet zahlreiche Möglichkeiten – sei es für einen liebevoll angelegten Garten, eine große Terrasse oder Platz für Kinder sowie den Anbau von Obst und Gemüse.

Die Immobilie umfasst zwei separat abschließbare Wohneinheiten:

Erdgeschoss: Hier erwarten Sie zwei Zimmer – ein Wohn- und ein Schlafzimmer –, ein Essbereich mit Küchenzeile sowie ein Badezimmer. Die Sanierung wurde Anfang 2025 begonnen, jedoch noch nicht abgeschlossen. Dadurch haben Sie als neuer Eigentümer die Gelegenheit, eigene Vorstellungen einzubringen und beispielsweise die Gestaltung des Badezimmers individuell zu realisieren.

Ober- und Dachgeschoss: Diese Einheit bietet ein Wohnzimmer, fünf flexibel nutzbare Räume, eine gemütliche Wohnküche und ein modernes Badezimmer mit großer ebenerdiger Dusche. Von der Küche aus führt ein Zugang auf eine geplante Dachterrasse. Die Baugenehmigung sowie ein Großteil der Materialien sind bereits vorhanden – einer baldigen Umsetzung steht somit nichts im Wege.

Die durchdachte Raumaufteilung aller Etagen überzeugt mit Flexibilität und eröffnet zahlreiche Möglichkeiten: von getrennten Wohneinheiten über großzügige Familienbereiche bis hin zu Arbeits- oder Gästeräumen. Ergänzt wird das Angebot durch einen Gewölbekeller, in dem sich auch die Heizungsanlage aus dem Jahr 2009 befindet.

Zwischen 2015 und 2020 wurde das Haus umfassend modernisiert. Erneuert wurden unter anderem die Heizung, Heizkörper, Fenster, Böden, Türen, das Badezimmer im Obergeschoss sowie Dach und Dämmung. Die begonnene Sanierung des Erdgeschosses führt diesen Standard konsequent fort.

Der weitläufige Garten mit altem Baumbestand und zwei Gartenhäuschen bietet reichlich Raum für kreative Ideen. Ob neue Terrasse, Spiel- und Rückzugsflächen oder ein eigener Obst- und Gemüsegarten – hier lässt sich ein ganz persönliches Paradies schaffen.

Auch die Lage überzeugt: Das Haus befindet sich in einer gewachsenen Nachbarschaft

mit sehr guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar, sodass kurze Wege den Alltag erleichtern.

Dieses besondere Haus vereint historischen Charme mit moderner Ausstattung und bietet zugleich zahlreiche Möglichkeiten, eigene Ideen umzusetzen – sowohl im Innen- als auch im Außenbereich.



CODE DU BIEN: 25452017 - 47661 Issum

## Détails des commodités

Hier die Highlights der Immobilie:

- Baujahr 1901 – massive Bauweise
- Wohnfläche ca. 200 m<sup>2</sup>
- insgesamt 7 Zimmer
- Grundstück ca. 680 m<sup>2</sup>
- zwei separat abschließbare Wohneinheiten
- Gas-Heizung aus dem Baujahr 2009
- Sanierungen von 2015 bis 2025:  
Fenster, Böden, Türen, Dach & Dämmung, Heizkörper, Treppe ins OG
- das Badezimmer im OG wurde 2020 erneuert
- im Bad im EG wurde die Sanierung dieses Jahr begonnen
- gute Ausstattung, wie Echtholzdielen
- Gewölbekeller
- weitläufiger Garten mit altem Baumbestand in Süd/West-Ausrichtung
- ein Gartenhaus von 2017 und ein Schuppen
- Dachterrasse im OG möglich

**CODE DU BIEN: 25452017 - 47661 Issum**

## Tout sur l'emplacement

Die angebotene Immobilie befindet sich im verkehrsberuhigten Bereich der Innenstadt von Issum – einem idyllischen Ort mit knapp 12.500 Einwohnern am unteren Niederrhein im Kreis Kleve. Die Gemeinde wird von der Issumer Fleuth durchzogen und bietet mit ihrer schönen Landschaft ideale Voraussetzungen zum Spaziergehen, Radfahren, Paddeln oder einfach zum Entspannen in der Natur. Hier genießen Sie eine ländliche Atmosphäre, die sofort ein Gefühl von zuhause vermittelt.

Der Ortskern von Issum überzeugt mit einer guten Infrastruktur: Geschäfte des täglichen Bedarfs, gemütliche Cafés, Restaurants sowie Ärzte und Apotheken sind schnell erreichbar.

Familien profitieren von mehreren Kindergärten und Kindertagesstätten sowie zwei Grundschulen direkt vor Ort. Weiterführende Schulen befinden sich in den umliegenden Stadtteilen bzw. Städten und sind unkompliziert erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls hervorragend: Die Autobahn A57 liegt nur rund 7 km entfernt und verbindet Issum schnell mit den Großstädten Moers, Krefeld und Duisburg. Für Fernreisen oder den Arbeitsweg stehen zudem gleich zwei Flughäfen in der Nähe zur Verfügung – Düsseldorf und Weeze (Niederrhein).

So verbindet Issum naturnahes, entspanntes Wohnen mit allen Vorteilen einer guten Infrastruktur und kurzen Wegen in die umliegenden Metropolregionen.

CODE DU BIEN: 25452017 - 47661 Issum

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.9.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 106.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1901.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Bitte beachten Sie, dass Ihnen die Adresse der Immobilie nur nach Nennung Ihrer vollständigen Kontaktdaten über das Internet übermittelt werden kann. Vielen Dank für Ihr Verständnis! Nach Bekanntgabe Ihrer Daten erhalten Sie die Adresse sowie weitere Informationen in dem Ihnen zugesandten Exposee.

Alle Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer. Hierfür kann trotz sorgfältiger Prüfung keine Gewähr und Haftung geleistet werden. Die Informationen werden bei Bedarf korrigiert. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Haben Sie bereits eine Finanzierung für Ihre Traumimmobilie?

VON POLL FINANCE ist Ihr zuverlässiger und kompetenter Partner für die passende Immobilienfinanzierung. Wir unterbreiten Ihnen gerne ein maßgeschneidertes Finanzierungsangebot, welches genau auf Ihre Bedürfnisse eingeht. Sprechen Sie uns an, unsere Baufinanzierungsspezialisten beraten Sie gerne.

Die allgemeinen Geschäftsbedingungen finden Sie in unserem Exposee.



CODE DU BIEN: 25452017 - 47661 Issum

## Contact

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

Ramona Wanitzek-Reiter

---

Busmannstraße 28, 47623 Kevelaer

Tel.: +49 2832 - 97 79 977

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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