

Familienresidenz auf großem Grundstück mit Ausbaureserve, zusätzlichem Bauland in einer Sackgasse



47661 Issum

Zimmer: 10,00
Wohnfläche ca.: 253,00 m²
Kaufpreis: 549.000,00 EUR

Scout-ID: 163852019
Objekt-Nr.: 163852020

Haustyp:	Mehrfamilienhaus
Grundstücksfläche ca.:	1.270,00 m ²
Nutzfläche ca.:	307,00 m ²
Etagenanzahl:	3
Schlafzimmer:	3
Badezimmer:	2
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Objektzustand:	Gepflegt
Bauphase:	Haus fertig gestellt
Baujahr:	1983
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	1983
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Öl
Endenergieverbrauch:	268,10 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse:	H
Baujahr laut Energieausweis:	1983
Bezugsfrei ab:	sofort
Einliegerwohnung:	Ja
Garage/Stellplatz:	Garage
Anzahl Garage/Stellplatz:	1



Ihr Ansprechpartner:

Immobilien Fischermanns
Herr Bernd Fischermanns

E-Mail: info@immobilien-fischermanns.de

Mobil: +49 1512 8722465

Web: <http://www.immobilien-fischermanns.de>

Provision für Käufer: 3,57 % Käufercourtage inkl. gesetzl. MwSt.

3,57 % Käuferprovision inkl. MwSt., verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

Familienresidenz auf großem Grundstück mit Ausbaureserve, zusätzlichem Bauland in einer Sackgasse



47661 Issum

Zimmer: 10,00
Wohnfläche ca.: 253,00 m²
Kaufpreis: 549.000,00 EUR

Objektbeschreibung:

Bei der angebotenen Immobilie handelt es sich um ein großzügiges Mehrgenerationenhaus mit attraktivem Entwicklungspotenzial, das sich ideal als Kapitalanlage oder zur kombinierten Eigennutzung eignet. Das Objekt liegt ruhig am Ende einer Sackgasse auf einem weitläufigen Grundstück mit einer Fläche von ca. 1.270 m². Besonders hervorzuheben ist, dass der hintere Teil des Gartens bebaubar ist und somit zusätzliche Wertschöpfungsmöglichkeiten bietet.

Das Gebäude ist vollständig unterkellert und verfügt über ca. 227 m² Nutzfläche im Kellergeschoss. Durch eine Kelleraußentreppe ist dieser Bereich separat zugänglich und eignet sich beispielsweise für gewerbliche Nutzung, Praxis-, Büro- oder Lagerräume. Der Keller ist als Weiße Wanne aus WU-Beton ausgeführt und bietet mit einer Höhe von ca. 1,20 m eine solide und hochwertige Bauweise.

Im Erdgeschoss befindet sich eine großzügige Wohneinheit mit ca. 184 m² Wohnfläche und insgesamt 7 Zimmern. Hochwertige Marmorböden, eine große Hebe-Schiebeanlage mit Zugang zur südlich ausgerichteten Terrasse, ein Kamin sowie eine durchgängige Fußbodenheizung unterstreichen den gehobenen Wohnkomfort. Eine Gegensprechanlage für alle Wohneinheiten ist ebenso vorhanden wie Aluminiumfenster mit Doppelverglasung im gesamten Objekt.

Das Obergeschoss umfasst zwei separate Wohneinheiten:

- eine Wohnung mit ca. 60 m² Wohnfläche und zwei Zimmern, Küche, Diele, Bad und Gäste WC
- eine zweite Wohnung mit ca. 80 m², die sich derzeit im Rohbau befindet und zusätzliche Ausbaureserven bietet.

Das Gebäude ist mit einem Schieferdach eingedeckt. Die Rollläden sind teilweise elektrisch, alle Rollläden sind bereits für eine Umrüstung auf E- Antrieb vorbereitet. Abgerundet wird das Angebot durch eine Doppelgarage mit elektrischen Garagentor. Diese Immobilie überzeugt durch ihre ruhige Lage, die flexible Nutzbarkeit, den hohen Ausstattungsstandard sowie das zusätzliche Bebauungspotenzial und stellt damit eine seltene Gelegenheit für Investoren und Mehrgenerationenkonzepte dar.

Ausstattung:

- Sackgasse
- Garten mögliche Bebauung
- Ausbaureserve
- Keller Treppenaufgang
- Keller in WU/ Weiße Wanne
- Marmor Böden Erdgeschoss/ Treppe
- Fußbodenheizung gesamtes Objekt
- Große Hebe Schiebeanlage im Wohnzimmer
- Kamin
- Alu Fenster Doppelverglast im gesamten Objekt
- Kellergeschoss große Kunststoff Fenster Doppelverglast
- Gegensprechanlage im gesamten Objekt
- Doppelgarage mit elektrischen Garagentor

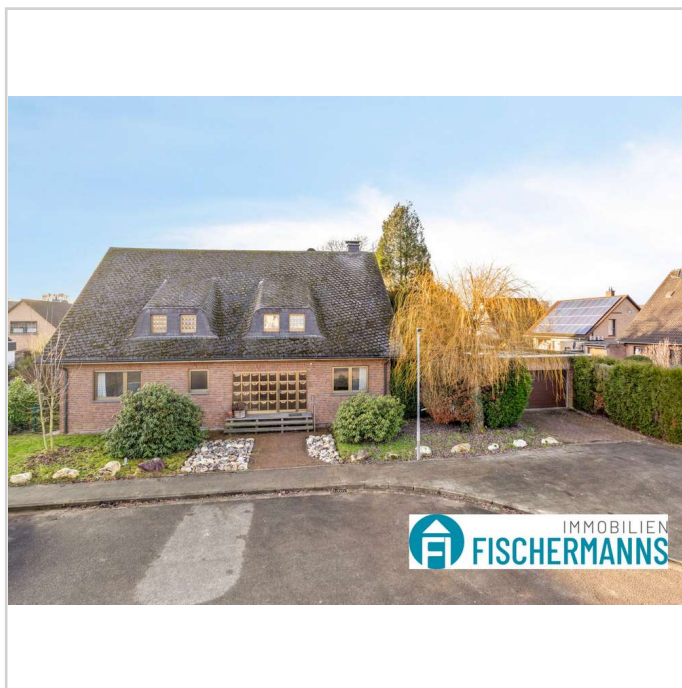
Lage:

Issum ist eine Gemeinde im Kreis Kleve, die eine gute Infrastruktur für den täglichen Bedarf bietet. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Schulen sind in der Nähe gut erreichbar. Die Verkehrsanbindung ist durch das gut ausgebaute

erreichbar. Die Verkehrsanbindung ist durch das gut ausgebaute Straßennetz gegeben, was schnelle Wege in die umliegenden Städte wie Moers oder Krefeld ermöglicht. Die ländliche Umgebung lädt zu Freizeitaktivitäten im Freien ein, wie Spaziergängen oder Radtouren.

Sonstiges:

Ich weise darauf hin, dass die Haftung hinsichtlich der inhaltlichen Richtigkeit der übermittelten Daten des Kaufobjekts auf grobe Fahrlässigkeit oder vorsätzliches Handeln beschränkt ist, da alle Angaben auf Informationen des Eigentümers/Verkäufers beruhen, oder nach bestem Wissen und Gewissen ermittelt wurden. Vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin. Ich freue mich auf Ihren Anruf unter: 0151-28722465 oder E-Mail: info@immobilien-fischermanns.de



Hausansicht

Familienresidenz auf großem Grundstück mit Ausbaureserve, zusätzlichem Bauland in einer Sackgasse



47661 Issum

Zimmer: 10,00
Wohnfläche ca.: 253,00 m²
Kaufpreis: 549.000,00 EUR



Hausansicht



Hausansicht



Garten



Garten

Familienresidenz auf großem Grundstück mit Ausbaureserve, zusätzlichem Bauland in einer Sackgasse



47661 Issum

Zimmer: 10,00
Wohnfläche ca.: 253,00 m²
Kaufpreis: 549.000,00 EUR

Eine Wohnung, ein Haus, ein Hof...



...macht das schon!



Hauseingang



Flur EG



Flur EG

Familienresidenz auf großem Grundstück mit Ausbaureserve, zusätzlichem Bauland in einer Sackgasse



47661 Issum

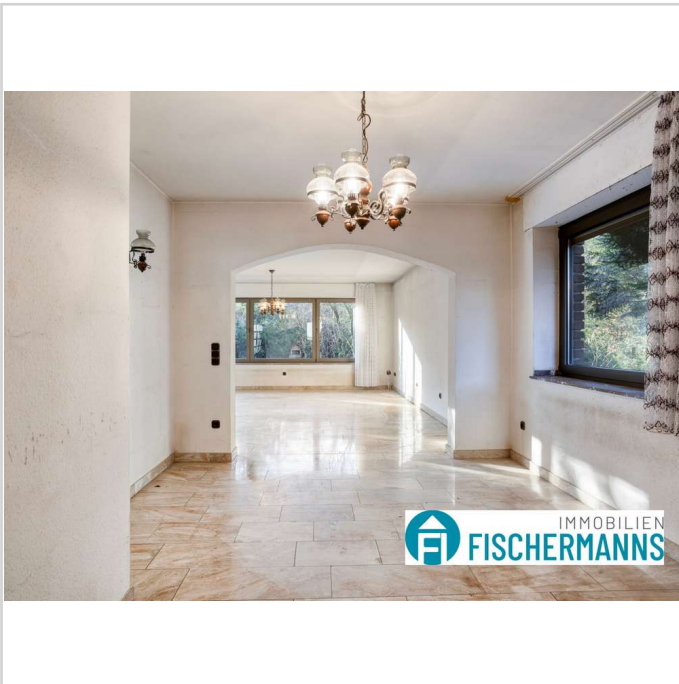
Zimmer: 10,00
Wohnfläche ca.: 253,00 m²
Kaufpreis: 549.000,00 EUR



Küche EG



Zimmer EG



Wohn-Esszimmer EG



Wohnzimmer EG

Familienresidenz auf großem Grundstück mit Ausbaureserve, zusätzlichem Bauland in einer Sackgasse



47661 Issum

Zimmer: 10,00
Wohnfläche ca.: 253,00 m²
Kaufpreis: 549.000,00 EUR



Wohnzimmer EG



Wohnzimmer EG



Kaminzimmer EG



Kaminzimmer EG

Familienresidenz auf großem Grundstück mit Ausbaureserve, zusätzlichem Bauland in einer Sackgasse



47661 Issum

Zimmer: 10,00
Wohnfläche ca.: 253,00 m²
Kaufpreis: 549.000,00 EUR



Flur EG



Zimmer EG



Büro EG



Bad EG

Familienresidenz auf großem Grundstück mit Ausbaureserve, zusätzlichem Bauland in einer Sackgasse



47661 Issum

Zimmer: 10,00
Wohnfläche ca.: 253,00 m²
Kaufpreis: 549.000,00 EUR



Bad EG





Schlafzimmer EG

Bei mir läuft alles aus einer Hand. Ein Ansprechpartner während des ganzen Verkauf- oder Kauf Prozesses und im Nachgang.

Dienstleistung und Leidenschaft rund um die Immobilie in hoher Qualität. Ist mein Anspruch und Service für Sie. Immobilien vermitteln bedeutet weit mehr als eine Anzeige zu schalten und Besichtigungstermine durchzuführen.

- Immobilien-Verkauf
- Immobilien-Vermietung
- Immobilien-Bewertung
- diskrete Vermittlung

Floorsweg 19 | 47661 Issum | Tel. 0151 28 722 485
info@immobilien-fischermanns.de
www.immobilien-fischermanns.de



Bernd Fischermanns
Immobilienmakler (IHK)



Flur OG

Familienresidenz auf großem Grundstück mit Ausbaureserve, zusätzlichem Bauland in einer Sackgasse



47661 Issum

Zimmer: 10,00
Wohnfläche ca.: 253,00 m²
Kaufpreis: 549.000,00 EUR



Flur OG



Wohnzimmer OG



Wohnzimmer OG



Flur Wohnung OG

Familienresidenz auf großem Grundstück mit Ausbaureserve, zusätzlichem Bauland in einer Sackgasse



47661 Issum

Zimmer: 10,00
Wohnfläche ca.: 253,00 m²
Kaufpreis: 549.000,00 EUR



Flur Wohnung OG



Bad OG



Schlafzimmer OG



Schlafzimmer OG

Familienresidenz auf großem Grundstück mit Ausbaureserve, zusätzlichem Bauland in einer Sackgasse



47661 Issum

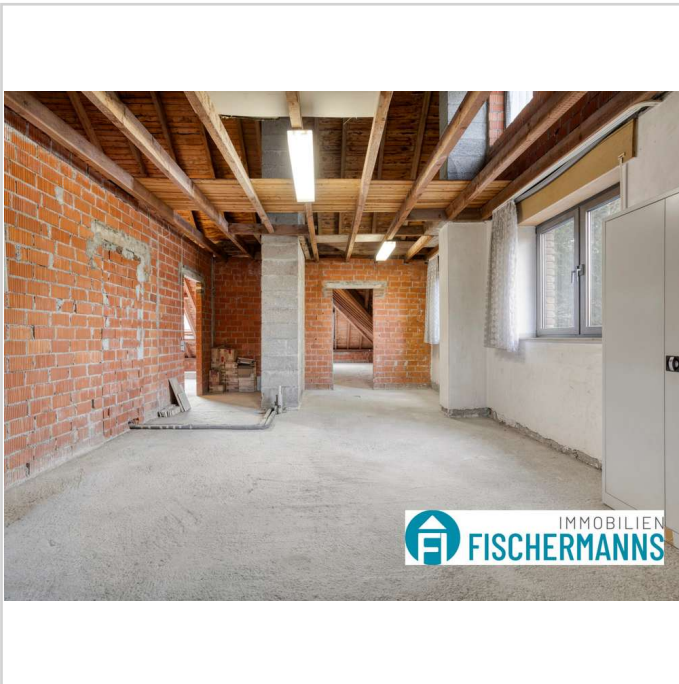
Zimmer: 10,00
Wohnfläche ca.: 253,00 m²
Kaufpreis: 549.000,00 EUR



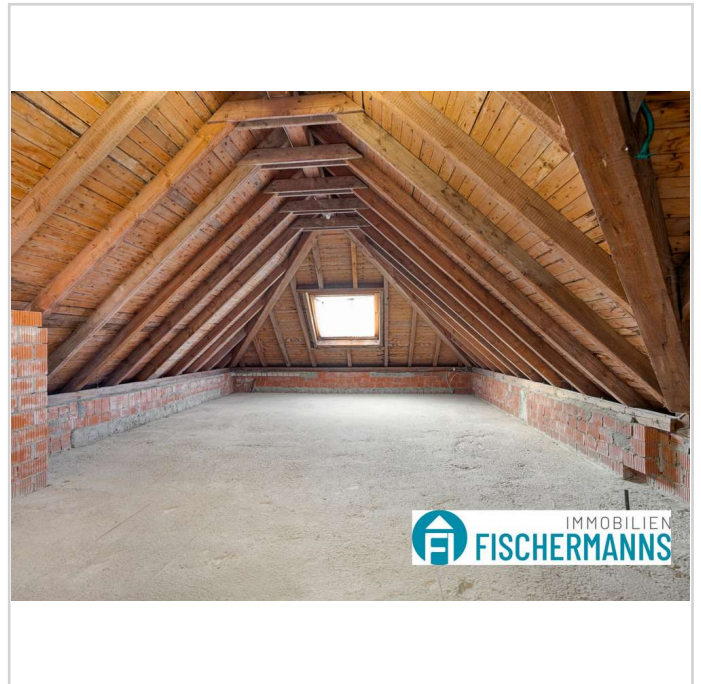
Küche OG



Dachboden



Dachboden



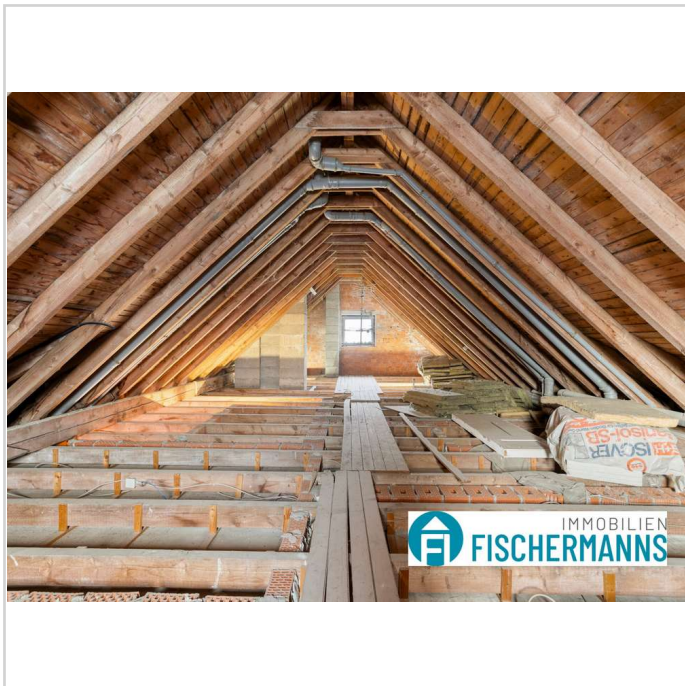
Dachboden

Familienresidenz auf großem Grundstück mit Ausbaureserve, zusätzlichem Bauland in einer Sackgasse

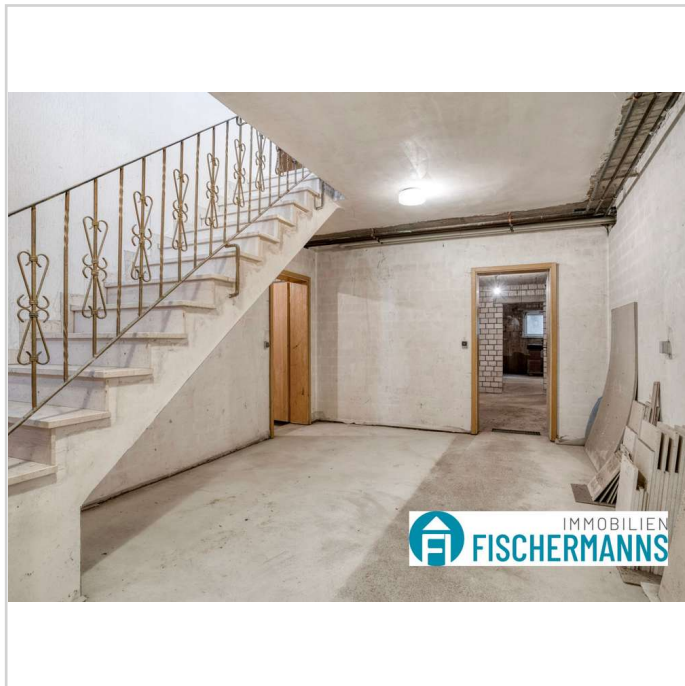


47661 Issum

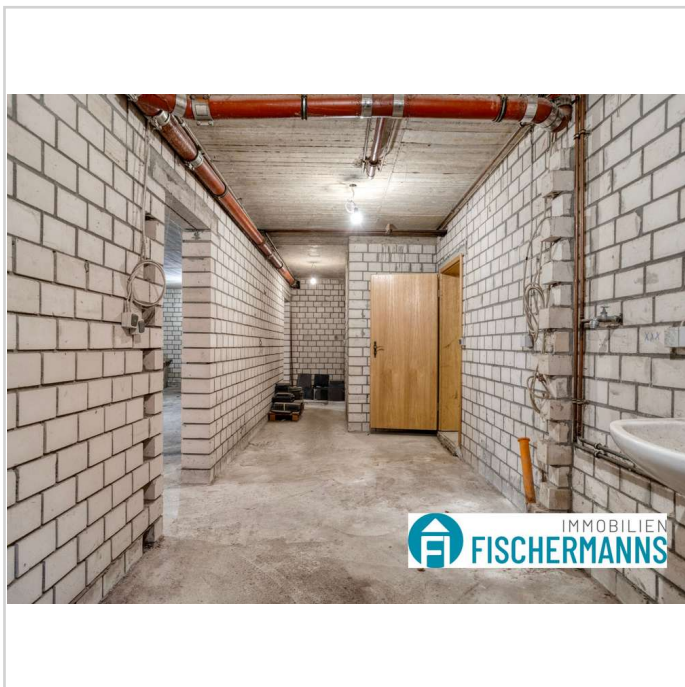
Zimmer: 10,00
Wohnfläche ca.: 253,00 m²
Kaufpreis: 549.000,00 EUR



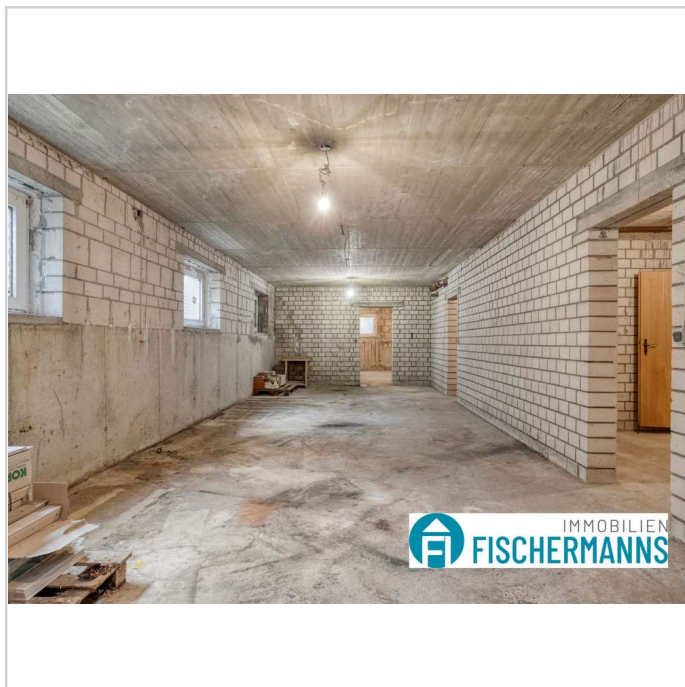
Dachgeschoss



Flur Keller



Keller



Keller

Familienresidenz auf großem Grundstück mit Ausbaureserve, zusätzlichem Bauland in einer Sackgasse



47661 Issum

Zimmer: 10,00
Wohnfläche ca.: 253,00 m²
Kaufpreis: 549.000,00 EUR



Keller



Keller



Keller



Garage

Familienresidenz auf großem Grundstück mit Ausbaureserve, zusätzlichem Bauland in einer Sackgasse



47661 Issum

Zimmer: 10,00
 Wohnfläche ca.: 253,00 m²
 Kaufpreis: 549.000,00 EUR



Aufmass und Grundriss erstellt von Zibber ©

Erdgeschoss

Familienresidenz auf großem Grundstück mit Ausbaureserve, zusätzlichem Bauland in einer Sackgasse



47661 Issum

Zimmer: 10,00
Wohnfläche ca.: 253,00 m²
Kaufpreis: 549.000,00 EUR



Aufmass und Grundriss erstellt von Zibber ©

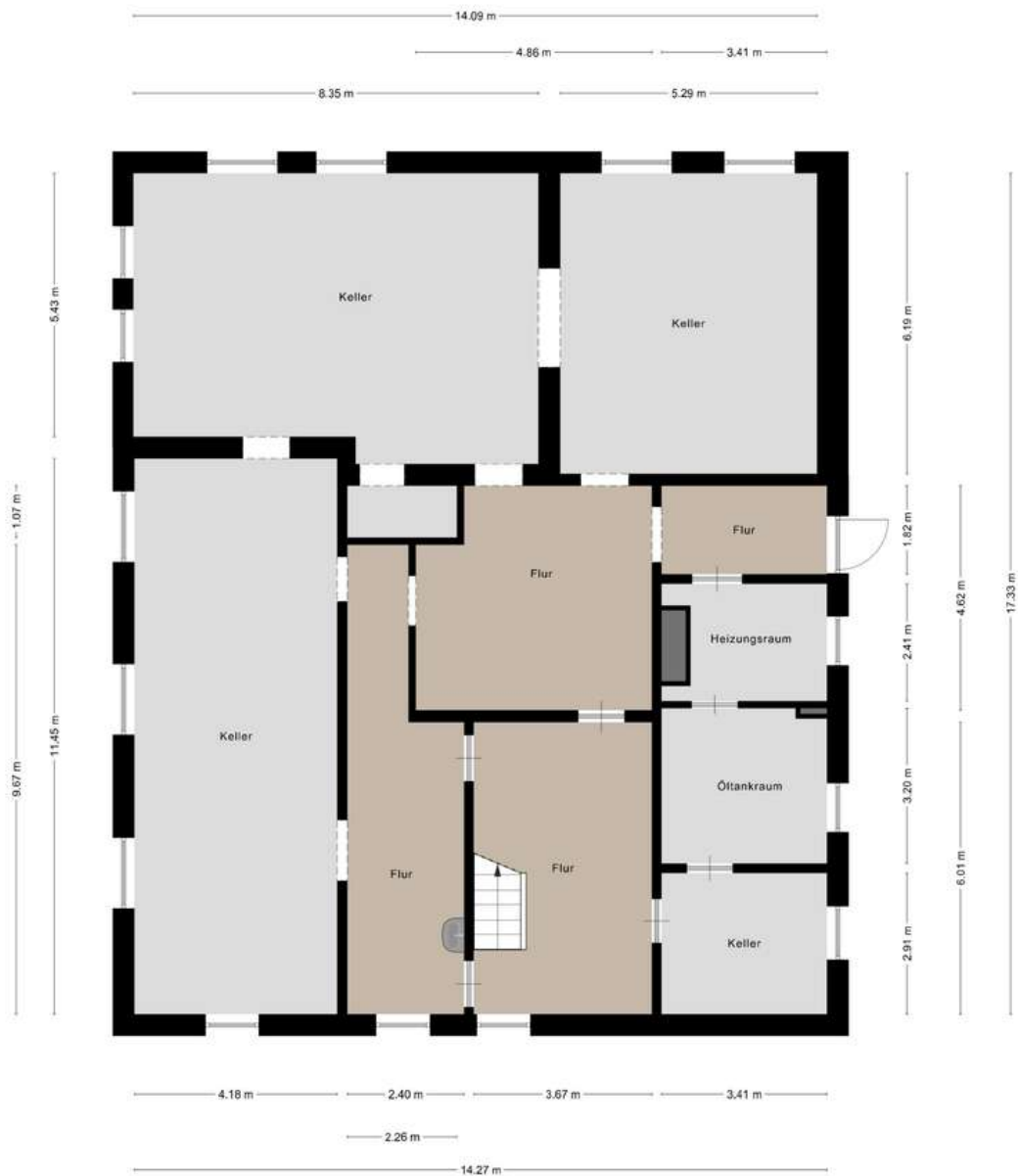
Obergeschoss

Familienresidenz auf großem Grundstück mit Ausbaureserve, zusätzlichem Bauland in einer Sackgasse



47661 Issum

Zimmer: 10,00
Wohnfläche ca.: 253,00 m²
Kaufpreis: 549.000,00 EUR



Aufmass und Grundriss erstellt von Zibber ©

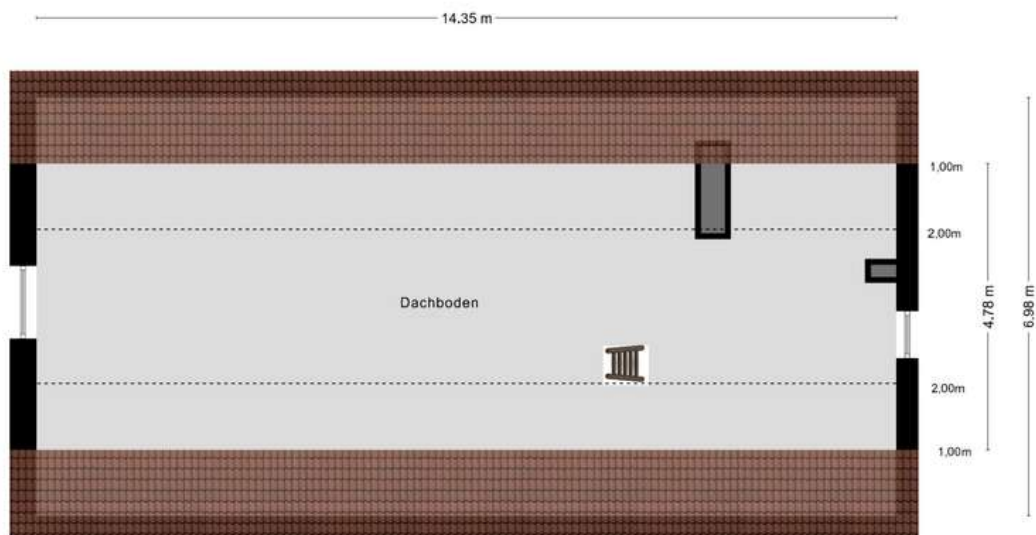
Keller

Familienresidenz auf großem Grundstück mit Ausbaureserve, zusätzlichem Bauland in einer Sackgasse



47661 Issum

Zimmer: 10,00
Wohnfläche ca.: 253,00 m²
Kaufpreis: 549.000,00 EUR



Aufmass und Grundriss erstellt von Zibber ©

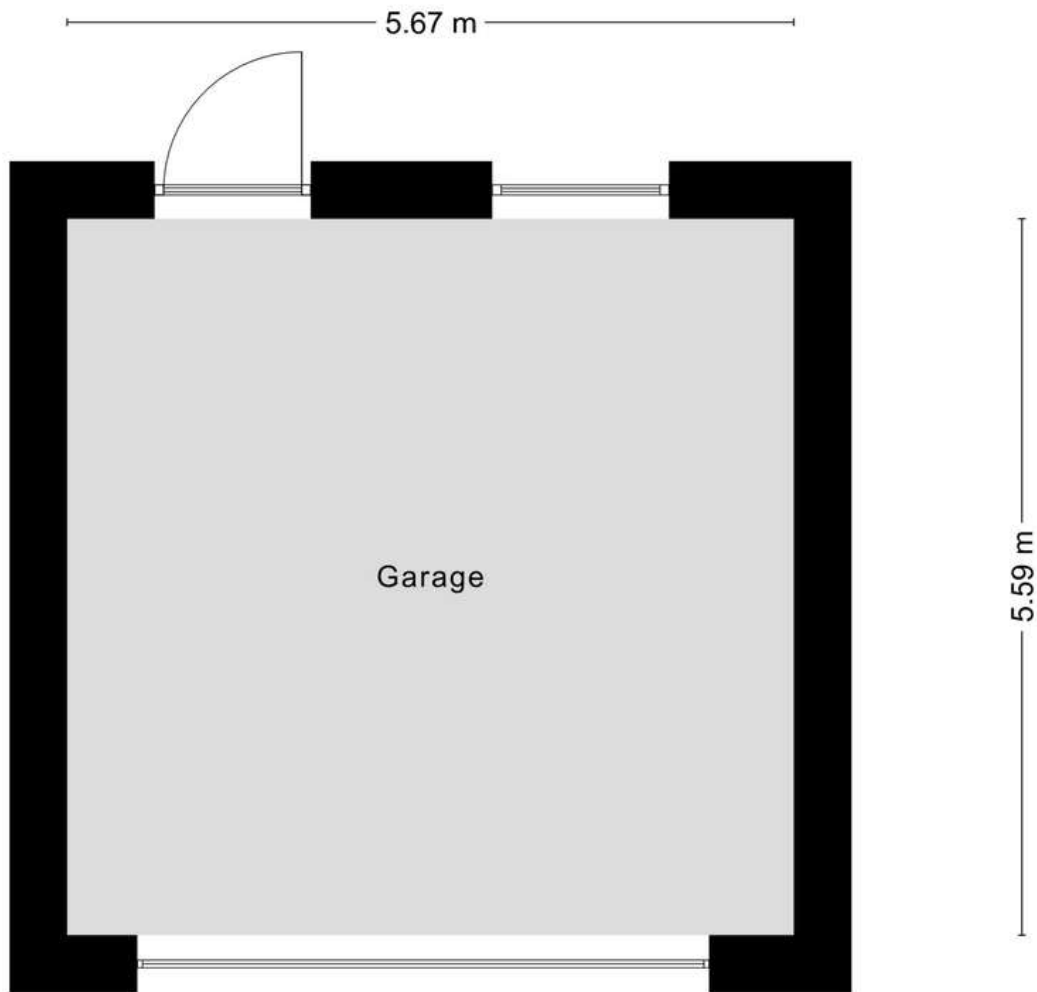
Dachboden

Familienresidenz auf großem Grundstück mit Ausbaureserve, zusätzlichem Bauland in einer Sackgasse



47661 Issum

Zimmer: 10,00
Wohnfläche ca.: 253,00 m²
Kaufpreis: 549.000,00 EUR



Aufmass und Grundriss erstellt von Zibber ©

Garage

Familienresidenz auf großem Grundstück mit Ausbaureserve, zusätzlichem Bauland in einer Sackgasse



47661 Issum

Zimmer: 10,00
Wohnfläche ca.: 253,00 m²
Kaufpreis: 549.000,00 EUR

