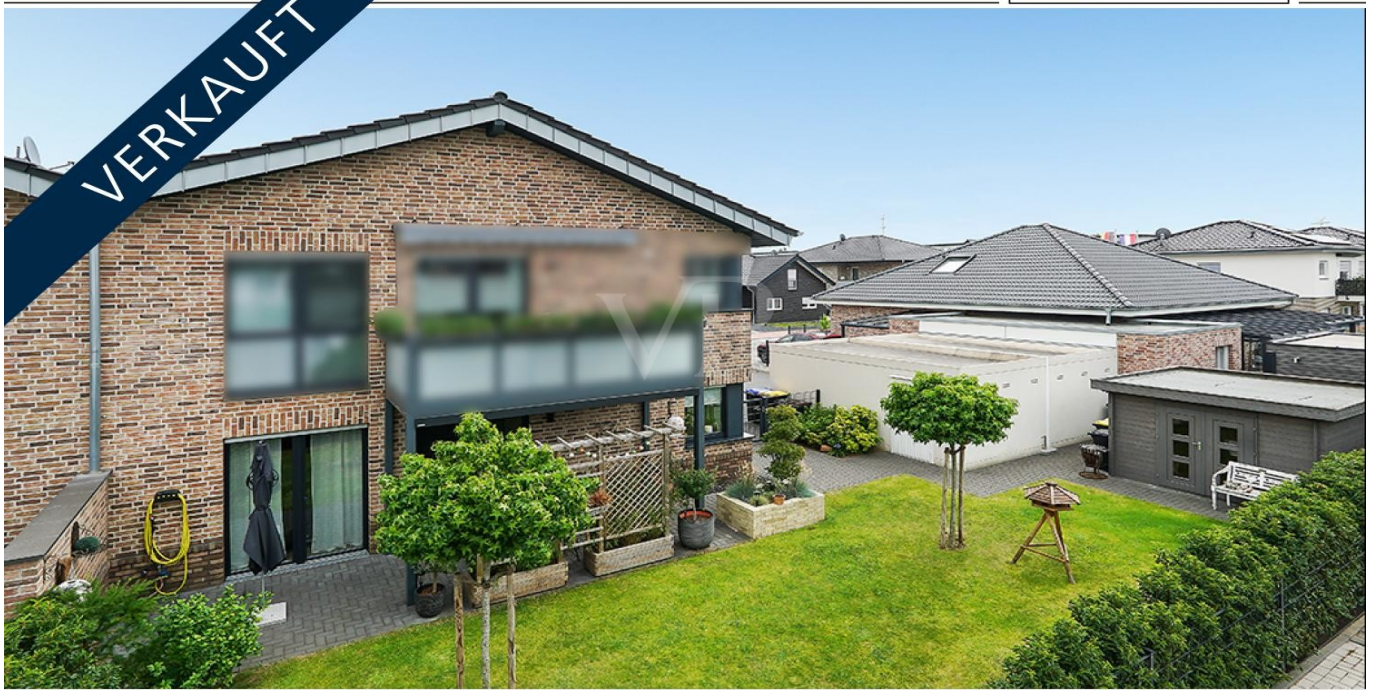


Isselburg

Moderne Erdgeschosswohnung mit Gartennutzung

Property ID: 25202015

VERKAUFT

www.von-poll.com**PURCHASE PRICE: 349.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 90 m² • ROOMS: 3**

Property ID: 25202015 - 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: 25202015 - 46419 Isselburg

At a glance

Property ID	25202015
Living Space	ca. 90 m ²
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	2020
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	349.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2020
Condition of property	Like new
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 202 m ²
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use

Property ID: 25202015 - 46419 Isselburg

Energy Data

Energy Source	Air-to-water heat pump	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	17.12.2030	Final Energy Demand	13.60 kWh/m²a
Power Source	Air-to-water heat pump	Energy efficiency class	A+
		Year of construction according to energy certificate	2020

Property ID: 25202015 - 46419 Isselburg

The property



Property ID: 25202015 - 46419 Isselburg

The property



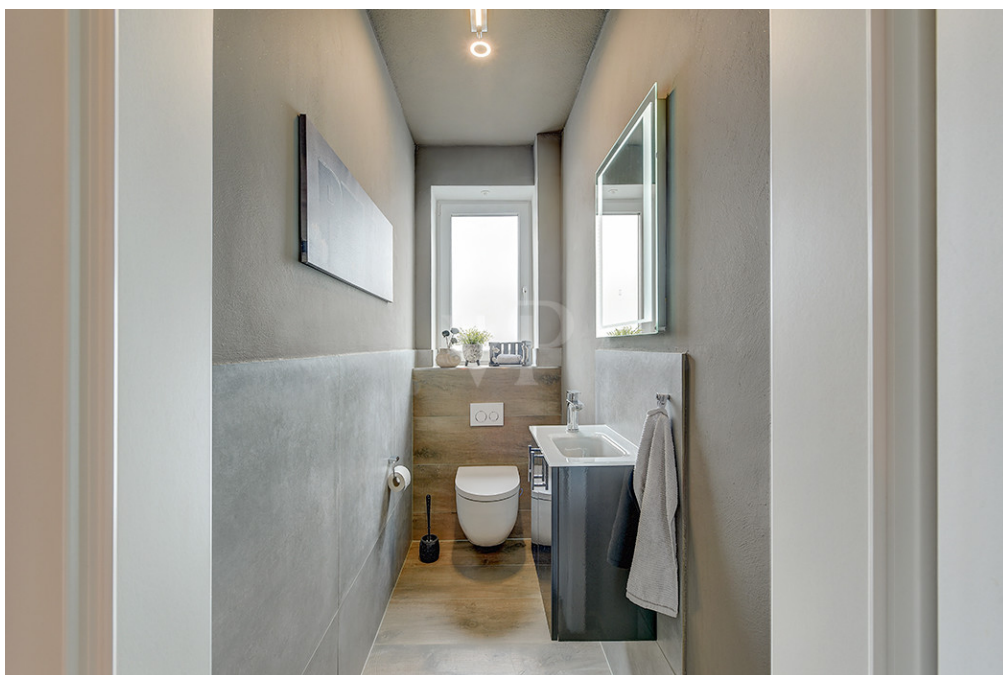
Property ID: 25202015 - 46419 Isselburg

The property



Property ID: 25202015 - 46419 Isselburg

The property



Property ID: 25202015 - 46419 Isselburg

The property



Property ID: 25202015 - 46419 Isselburg

The property



Property ID: 25202015 - 46419 Isselburg

The property



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 Bonitätsausfall liegt bei 100 %, der all. Zinssatz bei 4,00 %, die anfängliche Tilgung bei 2 %. Ebenfalls wird eine einwandfreie Einkommens- und Vermögenssituation vorausgesetzt. Die Auszahlung des Darlehens erfolgt anteilsmäßig in einer Summe.

Property ID: 25202015 - 46419 Isselburg

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

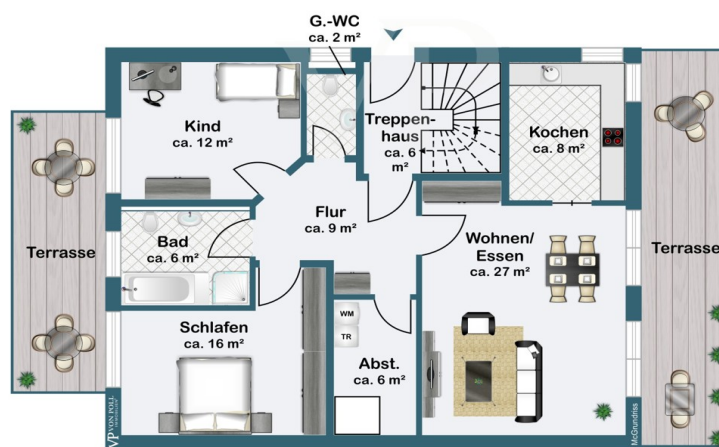
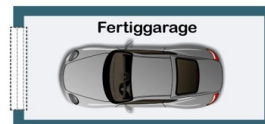
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

Property ID: 25202015 - 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: 25202015 - 46419 Isselburg

A first impression

Zum Verkauf steht eine neuwertige Erdgeschosswohnung, die im Jahr 2020 fertiggestellt wurde. Diese Wohnung mit gehobener Ausstattung bietet eine Wohnfläche von ca. 90 m² 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 m² 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.

Property ID: 25202015 - 46419 Isselburg

Details of amenities

Erdgeschoss mit ca. 90 m²
Eingangsbereich mit Gäste-WC
2 Schlafzimmer mit Austritt zur östlichen Terrasse
Masterbad
Abstellraum mit Haustechnik
Wohnzimmer mit offener Einbauküche
ca. 200 m² Garten und Terrassen als Nutzfläche
Garage und Gartenhaus

Property ID: 25202015 - 46419 Isselburg

All about the location

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.

Property ID: 25202015 - 46419 Isselburg

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.12.2030.

Endenergiebedarf beträgt 13.60 kwh/(m²*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 m² 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 m², 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.

Property ID: 25202015 - 46419 Isselburg

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sascha Mermann

Westend 27, 46399 Bocholt

Tel.: +49 2871 - 99 58 98 0

E-Mail: bocholt@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com