MARIO BEERDEN
IMMOBILIEN
geprüfter Immobilienmakler (IMI)



Objekt-Nr. 6111#p8Z5jr

47661 ISSUM

Viel Platz für die Familie: Einfamilienhaus mit separater Einliegerwohnung in Issum

WOHNFLÄCHE	GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 139 m²	ca. 466 m²	5	329.000 €



Haus zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**329.000 €**	Schlafzimmer	**3**
Wohnfläche	**ca. 139 m²**	Badezimmer	**2**
Zimmer	**5**	Terrassen	**1**
Grundstücksfläche	**ca. 466 m²**	Bad mit	**Wanne, Fenster**
Verfügbar ab	**sofort**	Küche	**Einbauküche**
Provisionspflichtig	**Ja**	Boden	**Fliesen, Laminat**
Modernisierungen	**2023**	Kamin	**Nein**
Einliegerwohnung vorhanden	**Ja**	Sauna	**Nein**
Barrierefrei	**Nein**	Swimmingpool	**Nein**
Baujahr	**1964**	Wintergarten	**Nein**
Zustand	**Gepflegt**	Käuferprovision	**3,57 %**
Bauweise	**Massiv**	Außenstellplatz · Anzahl	**1**
Denkmalschutzobjekt	**Nein**	Garage · Anzahl	**1**
Unterkellert	**Ja**	Energieausweis	**ohne, liegt zur Besichtigung vor**

Mario Beerden

Tel. +49 2831 9104944

info@beerden-immobilien.de



Rückansicht/ Garten

Objektbeschreibung

Dieses im Jahr 1964 errichtete Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bietet auf ca. 139 m² Wohnfläche großzügige Räume und vielseitig nutzbare Fläche. Das Haus (1 Wohnung im OG und eine Wohnung im EG) wurde auch bis zuletzt von 2 Einheiten bewohnt, ist nun aber leerstehend.
Das Wohnhaus ist vollständig unterkellert. Darüber hinaus wurde auch der Bereich unterhalb der Terrasse und der Garage unterkellert. Dieser zusätzliche Kellerbereich ist separat angelegt und ausschließlich über eine Außentreppe vom Garten aus zugänglich.

Das Erdgeschoss bildet die Haupteinheit des Hauses. Hier sind das großzügige Wohn- und Esszimmer, die Küche, das Schlafzimmer sowie das Tageslichtbad mit Wanne angeordnet. Eine überdachte Terrasse (ca. 8 m² zzgl. zu Wohnfläche) schließt unmittelbar an den Essbereich an und erweitert den Wohnraum in den Garten. Der Gartenbereich ist pflegeleicht angelegt und bietet genügend Außenfläche. Hier können Sie Ihren Feierabend oder Sommerabende mit Freunden genießen.

Im Obergeschoss/Dachgeschoss befindet sich die ca. 54 m² große Einliegerwohnung. Die eigenständige Wohneinheit verfügt ebenfalls über einen Wohn- und Essbereich, einen Schlafraum, eine Küche sowie ein weiteres Tageslichtbad mit Wanne. Dadurch eignet sie sich sowohl für ein Mehrgenerationenwohnen als auch eine separate Nutzung zur Vermietung. Natürlich ist auch eine Nutzung als klassisches Einfamilienhaus möglich.

Der Spitzboden ist teilweise zu einem beheizten Raum ausgebaut. Die Fläche wird als Nutzfläche angesehen, wurde jedoch zuletzt als Schlafzimmer wohnwirtschaftlich genutzt. Die andere Hälfte ist derzeit nicht ausgebaut, bietet jedoch grundsätzlich die Möglichkeit eines weiteren Ausbaues.

Der Keller bietet neben zwei Kellerräumen einen Wasch- und Trockenraum, einen Heizungskeller sowie eine Dusche. Ein direkter Zugang zum Garten über eine weitere Außentreppe verbinden Keller und Außenbereich.
Der unterhalb der Garage zur Verfügung stehende Raum eignet

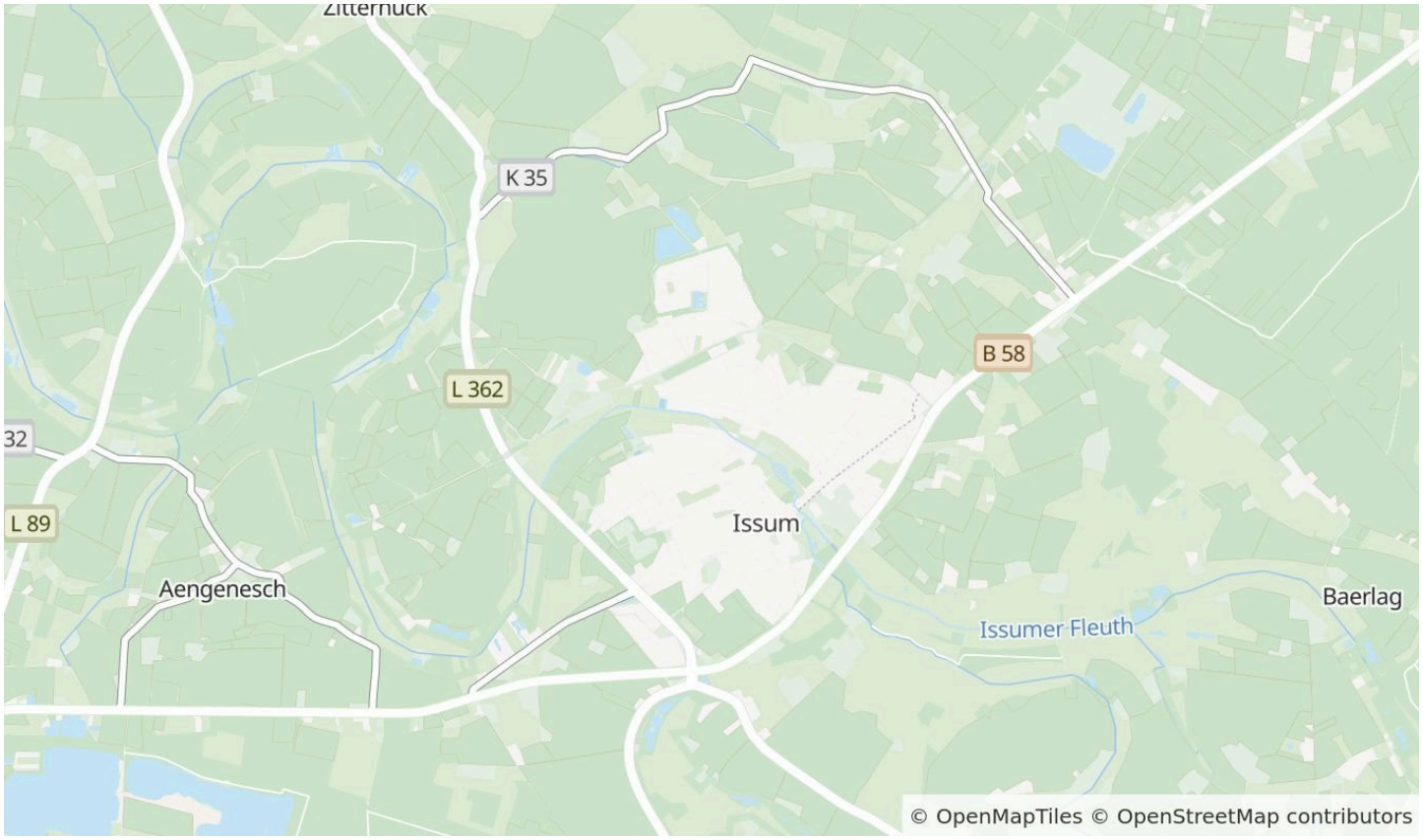
Mario Beerden
Tel. +49 2831 9104944
info@beerden-immobilien.de

sich beispielsweise für die Aufbewahrung von Gartengeräten, Werkzeugen oder anderen Gegenständen.

Abgerundet wird dieses Angebot durch die Garage sowie einen Außenstellplatz.

Durch die Kombination aus großzügigem Erdgeschoss, separater Einliegerwohnung, zusätzlicher Nutzfläche im Keller und Garten bietet das Haus unterschiedliche Möglichkeiten, die vorhandenen Räume an die jeweilige Lebenssituation anzupassen.

Mario Beerden
Tel. +49 2831 9104944
info@beerden-immobilien.de



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Lagebeschreibung

Diese Immobilie liegt in der niederrheinischen Gemeinde Issum. Alle Dinge des täglichen Lebens wie Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen, Kindergärten und Grundschulen sind in weniger als 5 Autominuten zu erreichen (Supermarkt fußläufig). Zum übergeordneten Schulzentrum von Geldern gibt es hervorragende Busverbindungen. Auch die Anbindung zur B58 oder zur A57 ist ausgezeichnet und in nur wenigen Minuten erreichbar.

Issum ist eine Gemeinde mit ca. 12.000 Einwohnern und guter Infrastruktur. Über die Grenzen hinaus ist Issum für sein abwechslungsreiches Veranstaltungsprogramm bekannt und Touristen aus nah und fern kommen immer wieder gerne hierher.

Mario Beerden
Tel. +49 2831 9104944
info@beerden-immobilien.de



Terrasse



Eingang

Mario Beerden

Tel. +49 2831 9104944

info@beerden-immobilien.de



Wohn-/ Essbereich EG



Essen EG

Mario Beerden

Tel. +49 2831 9104944

info@beerden-immobilien.de



Wohnen EG



Schlafen EG

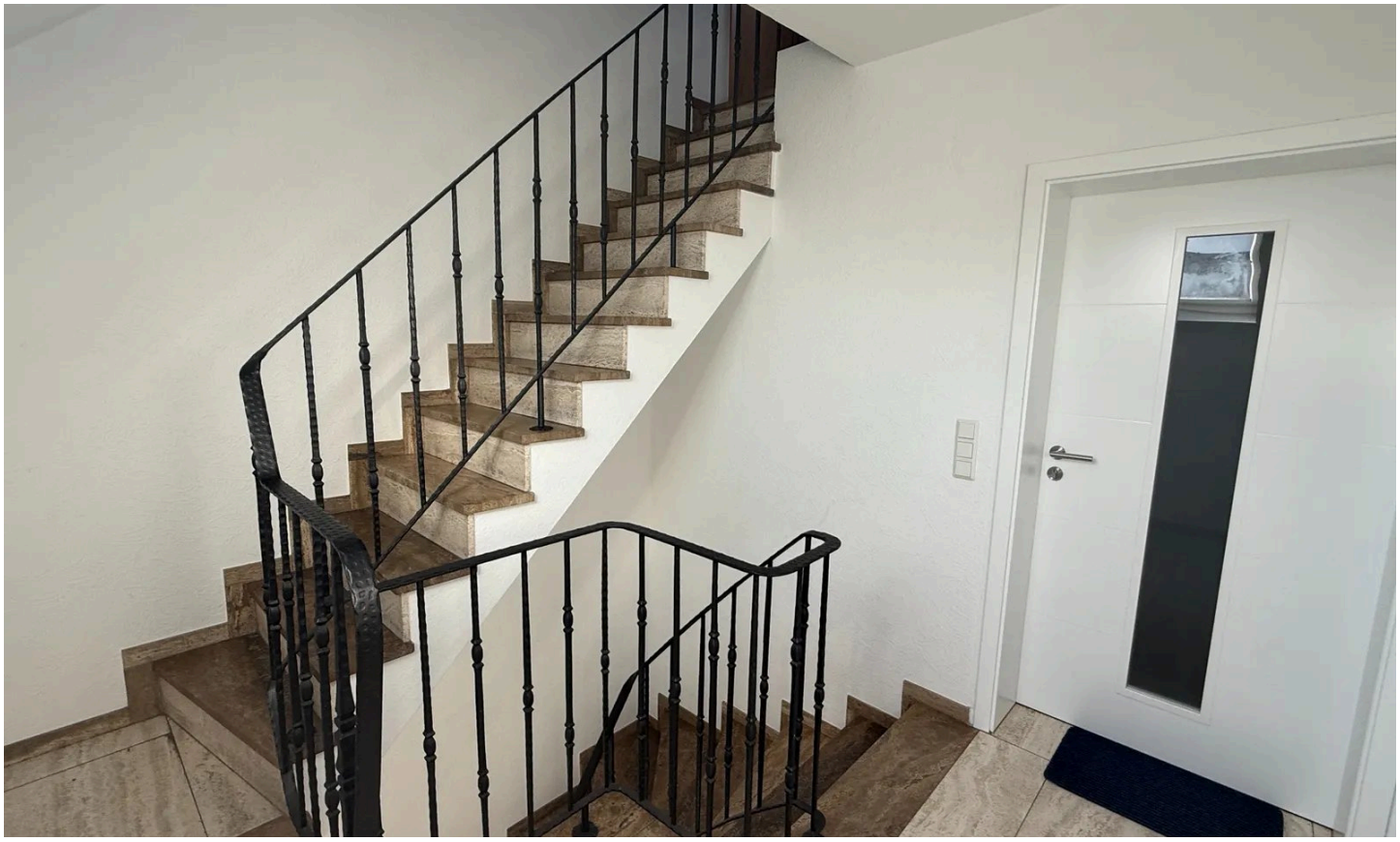
Mario Beerden

Tel. +49 2831 9104944

info@beerden-immobilien.de



Bad EG



Eingang OG

Mario Beerden

Tel. +49 2831 9104944

info@beerden-immobilien.de



Wohn-/ Essbereich OG



Wohnen OG

Mario Beerden

Tel. +49 2831 9104944

info@beerden-immobilien.de



Küche OG



Schlafen OG

Mario Beerden

Tel. +49 2831 9104944

info@beerden-immobilien.de

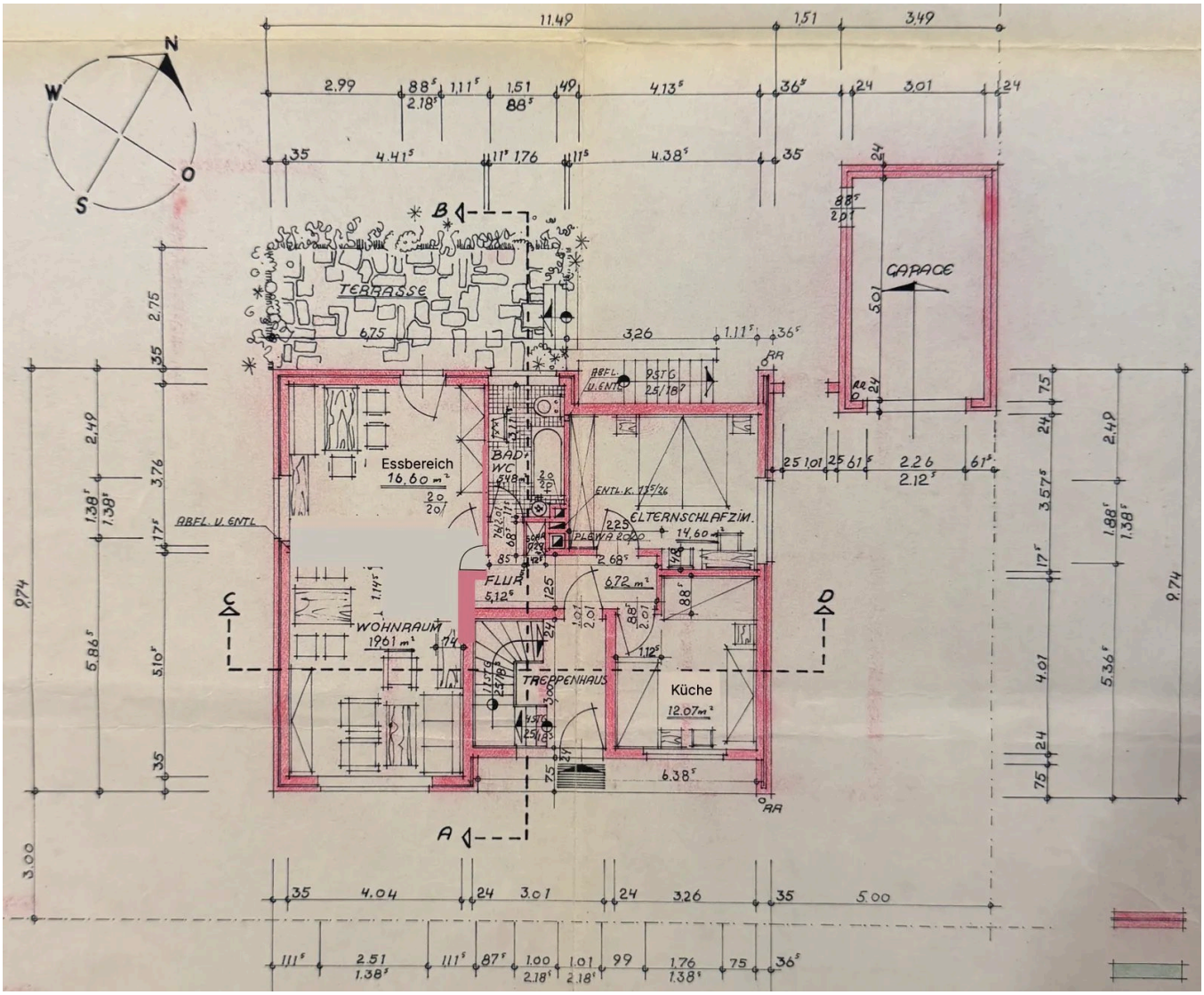


Bad OG

Mario Beerden

Tel. +49 2831 9104944

info@beerden-immobilien.de



Erdgeschoss

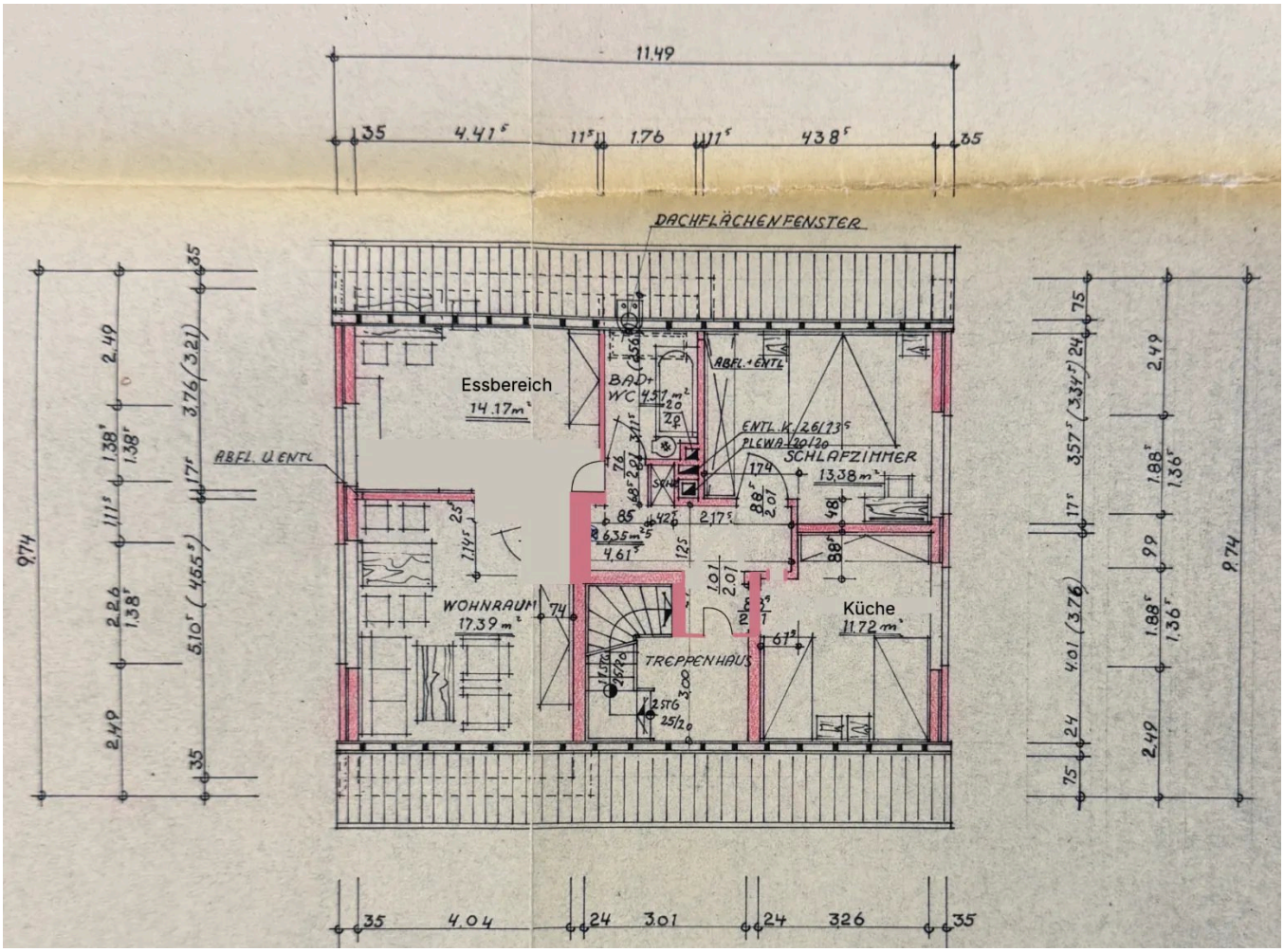
Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Mario Beerden

Tel. +49 2831 9104944

info@beerden-immobilien.de



Obergeschoss

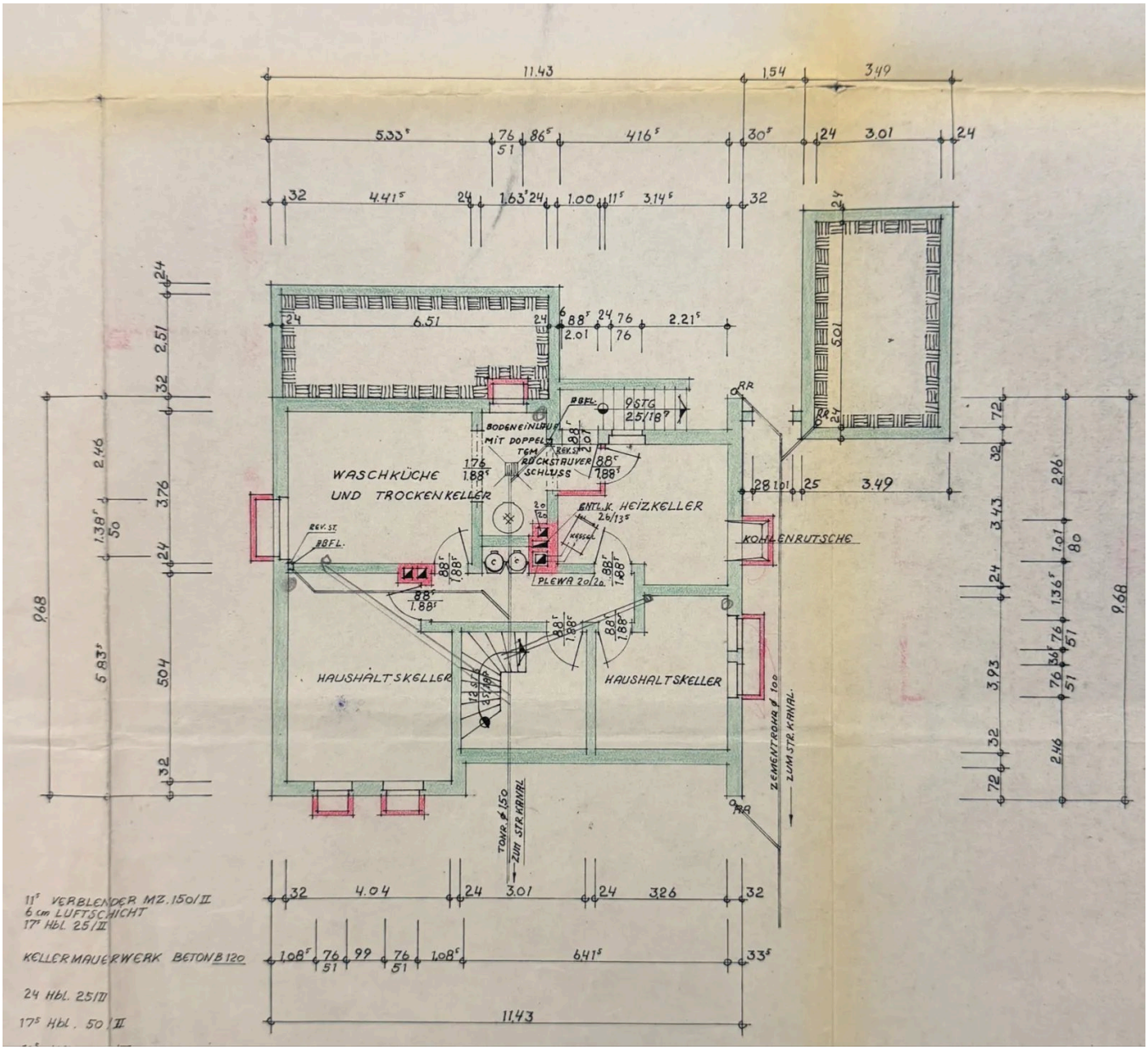
Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Mario Beerden

Tel. +49 2831 9104944

info@beerden-immobilien.de



Keller

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Mario Beerden

Tel. +49 2831 9104944

info@beerden-immobilien.de

Ausstattung

— Der Energieausweis ist beantragt und liegt bei Besichtigung vor.

— Einliegerwohnung

— Keller überwiegend beiheizbar

— Terrasse sowie Garage ebenfalls unterkellert (über separate Außentreppe zu erreichen)

— Garage

— überdachte Terrasse

— Garten

— Kelleraußentreppe

— teilweise ausgebauter Spitzboden (keine Wohnfläche)

— Elektrische Versorgung vom Baujahr mit FI-Schalter

— Kunststofffenster-ISO aus 2004

— elektrische Rollläden

— Innentüren, sowie Böden im OG aus 2023

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.

Bitte beachten Sie, dass bei großem Interesse und mehreren Angeboten die Zuschlagserteilung im Rahmen eines Angebotsverfahrens erfolgt.

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir nur Kontaktanfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können.
Vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre E-Mail an info@beerden-immobilien.de

Mario Beerden
Tel. +49 2831 9104944
info@beerden-immobilien.de



Ihr Ansprechpartner

Mario Beerden

Beerden Immobilien (geprüfter Immobilienmakler IMI)

Telefon: +49 2831 9104944

E-Mail: info@beerden-immobilien.de

Diese Immobilie online