



Wfl. ca. 191m²



ca. 1.224 m²



Nutzfl. ca. 163 m²



8 Zimmer



Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung



Adresse auf Nachfrage
47661 Issum



Wohnfläche ca. 191 m²
8 Zimmer, Keller



Baujahr 1996



Bauweise: massiv



2 Garagen + 2 Stellplätze davor



Objektzustand sehr gut



Öl-Zentralheizung (Viessmann) von 1996
147,9 kWh (m²·a)
Energieeffizienzklasse „E“
Energieausweis (22.07.2036)



789.000 € Kaufpreis
2,38 % Käuferprovision, inkl. MwSt.

Highlights

Komfortables und repräsentatives Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in ruhiger Lage in Issum.

Das Objekt ist im Jahr 1996 in Massivbauweise errichtet worden. Es wurde seitdem liebevoll instandgehalten und befindet sich somit in einem gepflegten Zustand.

Die Einliegerwohnung im Obergeschoss kann Haushaltskassen schonend vermietet werden oder auch als eigenständige Wohnung z. B. für Familienangehörige genutzt werden.

Das Objekt ist ein Raumwunder, denn drei der fünf Kellerräume sind beheizbar und können somit problemlos als zusätzliche Wohnfläche genutzt werden. Dies bringt zu den offiziellen 191 m² Wohnfläche weitere 57 m² bei einer Deckenhöhe von 2,50 m.

Zur Wohnfläche kommt darüber hinaus noch ein massiver Wintergarten mit einer Größe von ca. 14 m² hinzu, der direkt an das Wohnzimmer und die Küche grenzt, hinzu.

Das Objekt bietet somit ausreichend Platz für individuellste Nutzungsmöglichkeiten der vorhandenen Räume.



Ausstattung

Die Highlights der Immobilie auf einen Blick:

- ✓ Komfortables Raumwunder mit großzügigem Raumkonzept
- ✓ ca. 191 m² Wohnfläche + optionalem Wohnraum von ca. 57 m²
- ✓ 2 Garagen + 2 Stellplätze
- ✓ 8 Zimmer, 2 Badezimmer, 1 Keller-WC, 1 große Küche mit Zugang zum Wintergarten
- ✓ vermietbare Einliegerwohnung (ca. 84 m²)
- ✓ Fußbodenheizung im EG + Bad im OG
- ✓ voll unterkellert (zum Teil ausgebaut)
- ✓ Gartenpool, diverse Gartenhäuser + Carport
- ✓ Glasfaseranschluss



Erdgeschoss mit Fußbodenheizung
(und das Bad im OG)



2 Badezimmer (EG + OG)



Keller-WC



doppeltverglaste Holzfenster
Rollläden teilweise elektrisch



voll unterkellert
(teilweise zusätzlich ausgebaut)



2 große Garagen



Glasfaseranschluss

Objektbeschreibung

Dieses großzügige und komfortable 1,5-geschossige Einfamilienhaus mit individueller Architektur in Issum in ruhiger, nahezu ländlicher Lage ist ein Raumwunder und kann als Mehrgenerationen-Haus oder komplett selbst oder zur Teilvermietung genutzt werden.

Das freistehende Einfamilienhaus weist aufgrund des großen Grundstückes, seiner großzügigen Dimensionierung, der repräsentativen Architektur und der hochwertigen Ausstattungsmerkmale einen ausgeprägt individuellen Charakter auf.

Es ist 1996 in Massivbauweise errichtet worden. Zum Objekt gehören 2 Garagen mit ausreichend zusätzlichen Stellplätzen. Erst im Jahr 2021 wurde das Bad im Erdgeschoss modernisiert und barrierefrei gestaltet. Das Haus ist voll unterkellert. Der Keller ist bei einer Deckenhöhe von 2,50 m teilweise beheizt und kann somit zusätzlich zur offiziellen Wohnfläche als Wohnraum genutzt werden. Insgesamt würde dann ein nutzbarer Wohnraum von etwa 255 m² Wohnraum zur Verfügung stehen.

Das Objekt befindet sich in einem gepflegten Zustand und ist nach den üblichen Renovierungsmaßnahmen beziehbar.

Ausstattung

Im Erdgeschoss befindet sich ein sehr helles und geräumiges Wohnzimmer mit großzügigem Essbereich und offenem Zugang zur komfortablen Küche, der mittels vorhandener Schiebetür auch geschlossen werden kann. Durch die großen Fenster schaut man direkt auf einen Teil des weitläufigen Gartengrundstückes. Dieser Bereich wird durch alten Baumbestand beschattet, sodass es dort auch an heißen Hochsommertagen sehr angenehm und entspannend ist.

Angrenzend an die Küche befindet sich ein geräumiger Vorratsraum.

Den gemütlichen Wintergarten kann man gleichermaßen direkt von der Küche und auch vom Wohnzimmer aus betreten.

Das Erdgeschoss ebenso wie das Bad im Obergeschoss ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet und mit Bodenfliesen versehen. Lediglich das Schlafzimmer im Erdgeschoss ist mit Laminat und Heizkörpern ausgestattet.

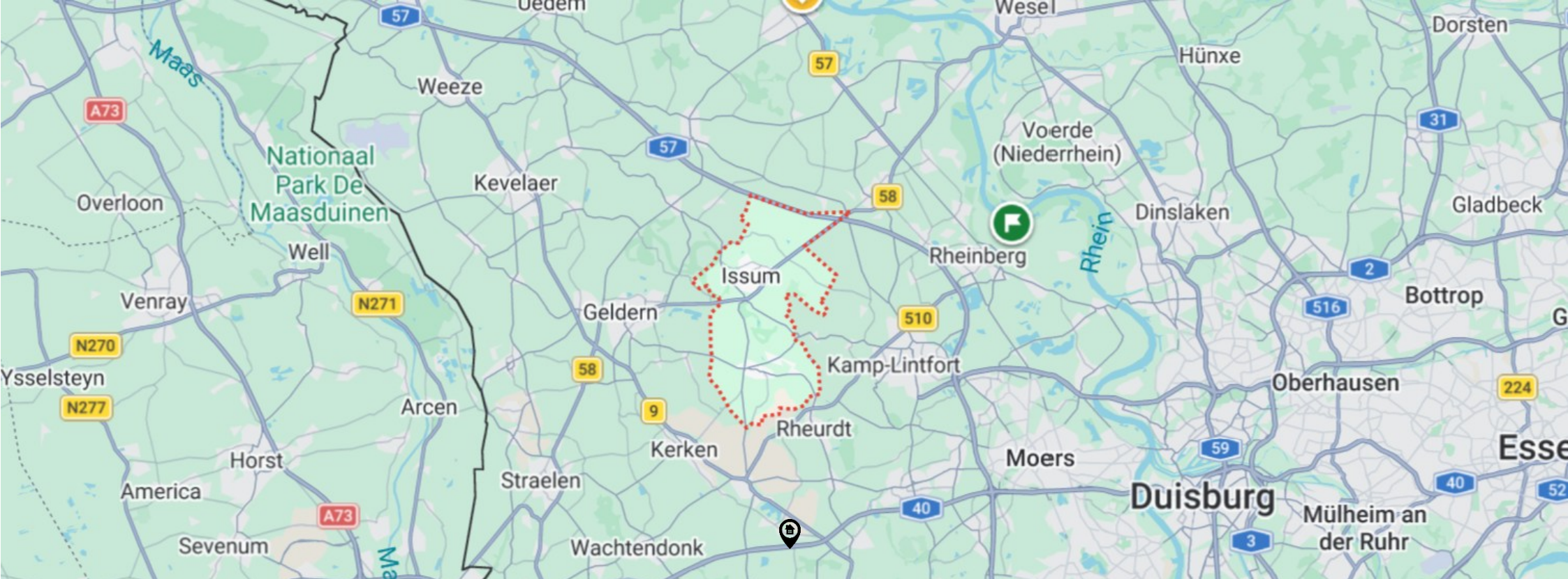
Vom Treppenhaus gelangt man über eine massive, geflieste Betontreppe in die obere Etage, in der sich die vermietbare Einliegerwohnung befindet. Das Obergeschoss teilt sich in 4 Räume plus Küche und Bad. Alle Räume verfügen über Tageslicht. Die Wohnräume und die Küche sind mit Laminat versehen, Flur und Bad mit Bodenfliesen.

Das helle Bad ist raumhoch gefliest und verfügt über eine Duschbadewanne, ein WC, ein Bidet und zwei Waschbecken.

Im Kellergeschoss sind alle Räume mit Bodenfliesen versehen und die Wände sind glatt verputzt.

Hier befindet sich eine Kellerbar und diverse, als Wohnraum nutzbare Räume mit Tageslichtfenstern (keine Fensterschächte). Weiterhin befinden sich hier noch ein Heizungsraum mit den Öltanks, ein Vorratsraum und eine große Waschküche.

Alles in allem bietet dieses Objekt einigen Luxus, erstaunlich viel Platz und ausreichend Rückzugsmöglichkeiten.



Lage

Das Objekt befindet sich in einer sehr ruhigen Anliegerstraße im Ortsrand von Issum. Das großzügig angelegte Wohngebiet bietet eine sehr gute Mischung aus älteren Bestandsimmobilien und Neubauten.

Die Nachbarschaft ist als ruhig und freundlich zu bezeichnen.

Von Ihrem neuen zu Hause aus sind es etwa nur 200 Meter bis man weitläufige Grünflächen, Spazier- und Radwege erreicht und so jederzeit die Natur genießen kann.

Für Berufspendler ist die Lage aufgrund der unmittelbaren Nähe zu BAB 57 optimal.

[Karte in Google Maps öffnen](#)

	Einkaufsmöglichkeiten	0,8 km
	ÖPNV	0,3 km
	Bahnhof	7 km
	Autobahn	7 km
	Flughafen	30 km
	Krankenhaus	7 km

Revesta

Die Revesta wurde vom Eigentümer beauftragt, dieses Objekt an einen Kaufinteressenten zu vermitteln. Ihnen als Kaufinteressenten stehen wir gerne für nähere Auskünfte zur Verfügung.

Unser Ziel ist es, die Immobilienvermittlung nachhaltig zu verbessern. Nutzen Sie das Revesta-Cockpit, um sich jederzeit über die durch uns vermittelten Immobilien zu informieren.

[Objektseite öffnen](#)

Kann ich mir diese Immobilie leisten?

Die Revesta unterstützt Sie sehr gerne auch bei der Finanzierung Ihrer Traumimmobilie.



Unsere Highlights

- ✓ Angebote von mehr als 550 Banken bei völliger Bankenunabhängigkeit
- ✓ Maßgeschneiderte Lösungen und persönliche Beratung
- ✓ Spezialisten Team für komplexe oder schwierige Finanzierungen
- ✓ Sonderkontingente und Exklusivprodukte

[Tilgungsrechner](#)

[Budgetrechner](#)

[Finanzierungsrechner öffnen](#)

Das Revesta-Team ist gerne für Sie da

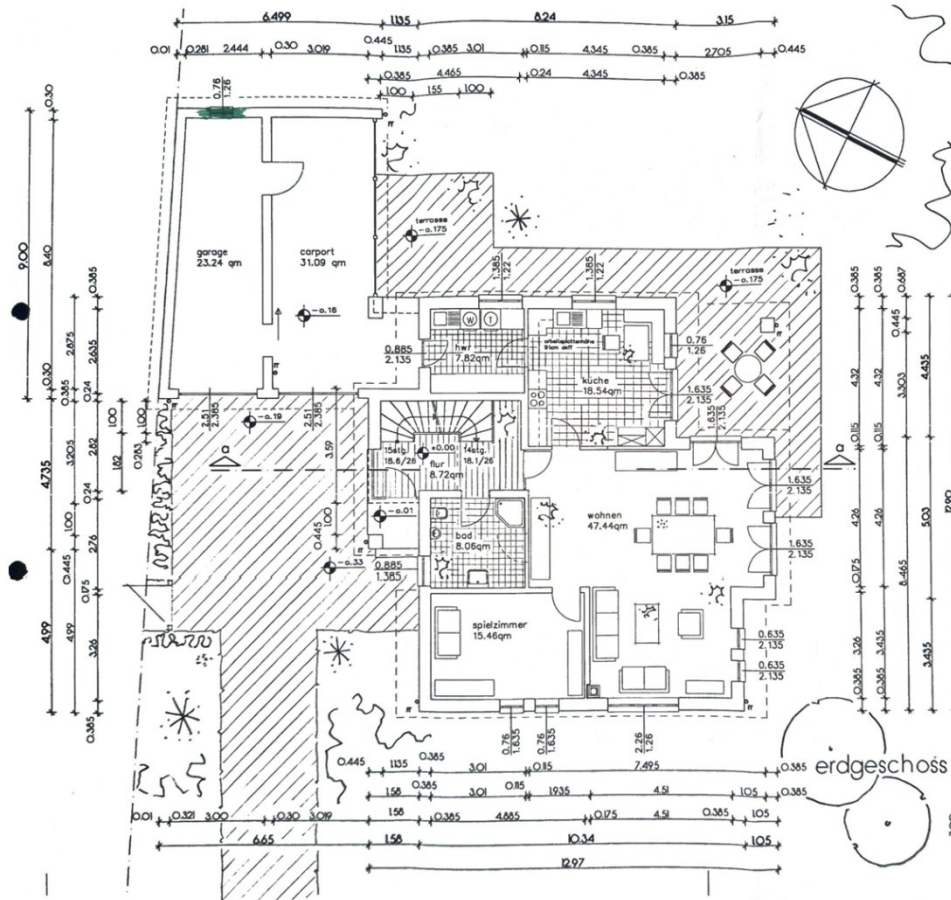
Maulbeerkamp 12
46509 Xanten
Tel.: 0174-9610607

E-Mail: immobilien@revesta.de
Homepage: www.revesta.de

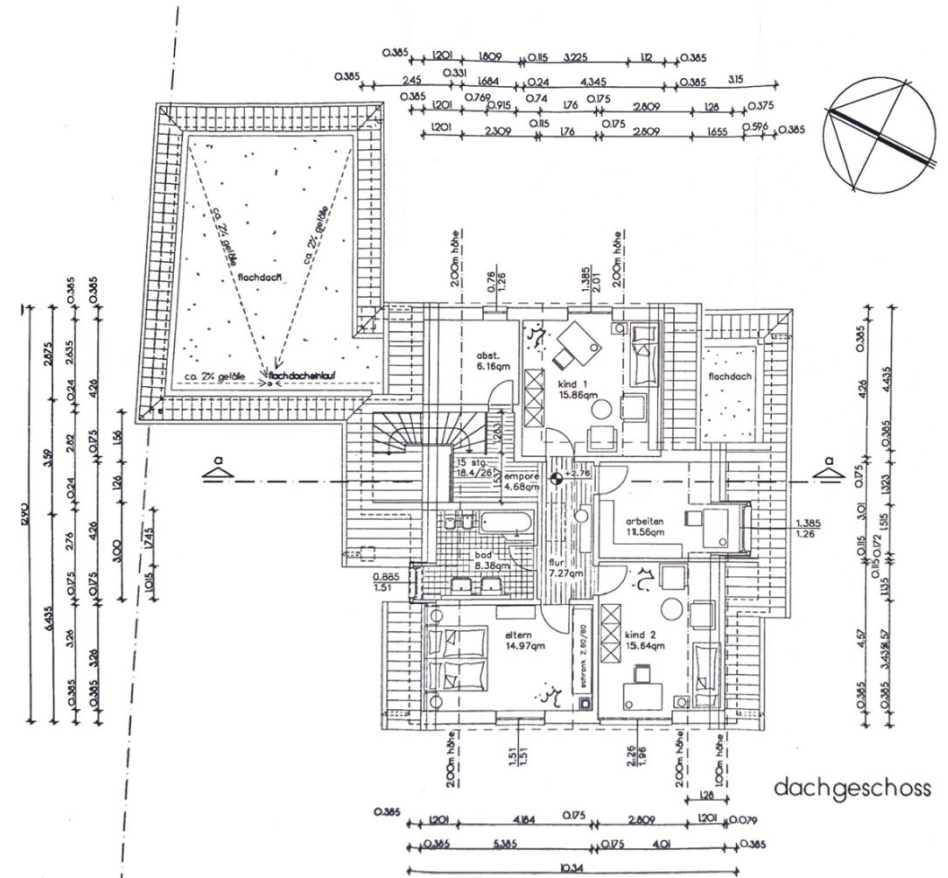
[Finanzierungsangebot anfordern](#)

Grundrisse

Erdgeschoss

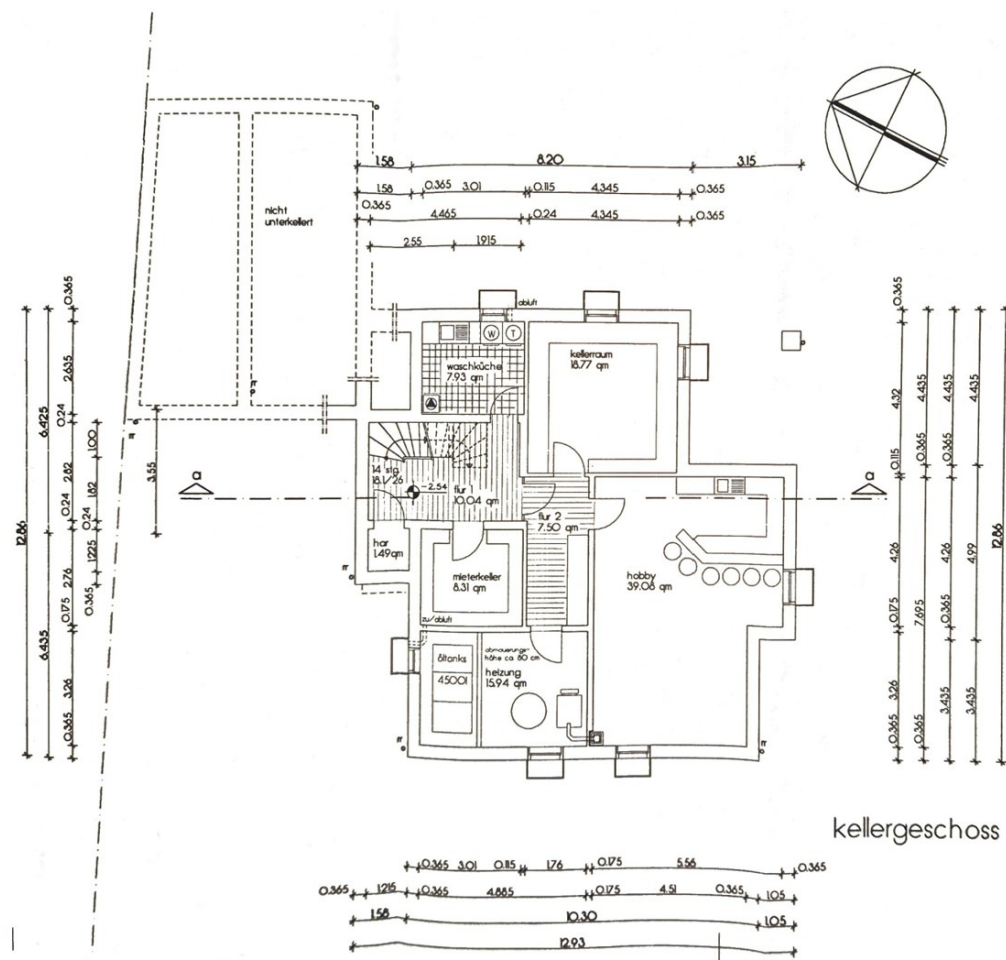


Dachgeschoss



Grundrisse

Kellergeschoss



kellergeschoss

Objektfotos



Vorderansicht



Gartenansicht



Grundstücksauffahrt



2 Garagen



Hausflur (EG)



Wohnzimmer (EG)



Wohnzimmer (EG)



Wohnzimmer (EG)



Küche (EG)



Küche (EG) mit Blick zum Wintergarten



Wintergarten



Schlafzimmer (EG)



Bad (EG)



Bad (EG)



Vorratsraum 3 (EG)



Treppe zum OG



Flur (OG)



Flur (OG)



Wohnzimmer (OG)



Wohnzimmer (OG)



Küche (OG)



Schlafzimmer (OG)



Büro (OG)



Bad (OG)



Bad (OG)



Treppenhaus (Keller)



Kellervorraum



Kellerbar



Kellerraum

Sonstiges

Übernahme:

Nach Vereinbarung.

Besichtigungen:

Nur nach vorheriger Terminabsprache.

Terminabsprache unter: 0174 9610607

Provision:

Der Makler-Vertrag mit uns und/oder unseren Beauftragten kommt entweder durch schriftliche Vereinbarung oder auch durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und dessen Bedingungen zustande. Die Käufercourtage in Höhe von 2,38 % des Verkaufspreises (inkl. 19 % MwSt.) ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Eine Provisionsvereinbarung in gleicher Höhe ist mit dem Verkäufer abgeschlossen. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderungen.

Allgemein:

Sämtliche, in diesem Angebot enthaltenen Angaben, Abmessungen und Preisangaben beruhen auf Angaben des Verkäufers, oder eines Dritten. Insbesondere im Falle älterer, bewohnter oder umgebauter Immobilien kann letzten Endes nicht immer gewährleistet werden, dass der neueste Stand der Technik eingehalten ist und das Objekt daneben allen Anforderungen standhält. Der Makler übernimmt in der Folge keine Gewähr für die Richtigkeit der von ihm lediglich weitergegebenen Informationen zur Beschaffenheit der Immobilie und/oder deren uneingeschränkter Eignung zu einer vorgesehenen Nutzung. Soweit der Makler neben der eigenen Sorgfalt auch für eigene Auskünfte haftet, ist diese Haftung auf grobe Fahrlässigkeit oder vorsätzliches Handeln beschränkt. Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen.

GELDWÄSCHE:

Als Immobilienmaklerunternehmen ist die Revesta GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 6 Nr. 1 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es nach § 11 GwG erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres gültigen Personalausweises oder Reisepasses festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der/die wirtschaftlich Berechtigte/n hervorgeht/hervorgehen. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

Allgemeine Geschäftsbedingungen zwischen der Revesta GmbH (nachfolgend Makler genannt) und dem Kunden als Verbraucher

§ 1 Weitergabeverbot

Sämtliche Informationen einschließlich der Objektnachweise des Maklers sind ausdrücklich für den Kunden bestimmt. Diesem ist es ausdrücklich untersagt, die Objektnachweise und Objektinformationen ohne ausdrückliche Zustimmung des Maklers, die zuvor schriftlich erteilt werden muss, an Dritte weiterzugeben. Verstößt ein Kunde gegen diese Verpflichtung und schließt der Dritte oder andere Personen, an die der Dritte seinerseits die Informationen weitergegeben hat, den Hauptvertrag ab, so ist der Kunde verpflichtet, dem Makler die mit ihm vereinbarte Provision zuzüglich Mehrwertsteuer zu entrichten.

§ 2 Doppeltätigkeit

Der Makler darf sowohl für den Verkäufer als auch für den Käufer provisionspflichtig tätig werden.

§ 3 Eigentümerangaben

Der Makler weist darauf hin, dass die von ihm weitergegebenen Objektinformationen vom Verkäufer bzw. von einem Dritten stammen und von ihm, dem Makler, weder auf ihre Richtigkeit noch auf ihre Vollständigkeit überprüft worden sind. Es ist Sache des Kunden, diese Angaben auf ihre Richtigkeit und ihre Vollständigkeit hin zu überprüfen. Der Makler, der diese Informationen nur weitergibt, übernimmt für die Richtigkeit keinerlei Haftung.

§ 4 Informationspflicht und Vollmachterteilung

Der Auftraggeber (Eigentümer) wird verpflichtet, vor Abschluss des beabsichtigten Kaufvertrages unter Angabe des Namens und der Anschrift des vorgesehenen Vertragspartners bei dem Makler rückzufragen, ob die Zuführung des vorgesehenen Vertragspartners durch dessen Tätigkeit veranlasst wurde. Der Auftraggeber erteilt hiermit dem Makler Vollmacht zur Einsichtnahme in das Grundbuch, in behördliche Akten, insbesondere Bauakten sowie alle Informations- und Einsichtsrechte gegenüber dem WEG-Verwalter, wie sie dem Auftraggeber als Wohnungseigentümer zustehen.

§ 5 Ersatz- und Folgegeschäfte

Eine Provisionspflicht des Auftraggebers gemäß unseren vereinbarten Provisionssätzen besteht auch bei einem Ersatzgeschäft. Ein solches liegt z. B. vor, wenn der Auftraggeber im Zusammenhang mit der vom Makler entfalteten Tätigkeit von seinem potenziellen und vom Makler nachgewiesenen Hauptvertragspartner eine andere Gelegenheit zum Hauptvertragsabschluss erfährt oder über die nachgewiesene Gelegenheit mit dem Rechtsnachfolger des potenziellen Hauptvertragspartners den Hauptvertrag abschließt oder das nachgewiesene Objekt käuflich erwirbt, anstatt es zu mieten, zu pachten bzw. umgekehrt. Um die Provisionspflicht bei Ersatzgeschäften auszulösen, ist es nicht erforderlich, dass das provisionspflichtige Geschäft mit dem ursprünglich vorgesehenen wirtschaftlich gleichwertig im Sinne der von der Rechtsprechung zum Begriff der wirtschaftlichen Identität entwickelten Voraussetzungen sein muss.

§ 6 Aufwendungsersatz

Der Auftraggeber ist verpflichtet, dem Makler die in Erfüllung des Auftrages entstandenen, nachzuweisenden Aufwendungen (z.B. Exposékosten, Insertionen, Internetauftritt, Telefonkosten, Portokosten, Objektbesichtigungen und Fahrtkosten) zu erstatten, wenn ein Vertragsabschluss nicht zustande kommt, und soweit der Aufwendungsersatzanspruch vereinbart worden ist.

§ 7 Haftungsbegrenzung

Die Haftung des Maklers wird auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten begrenzt, soweit der Kunde durch das Verhalten des Maklers keinen Körperschaden erleidet oder sein Leben verliert.

§ 8 Verjährung

Die Verjährungsfrist für alle Schadensersatzansprüche des Kunden gegen den Makler beträgt 3 Jahre. Sie beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem die die Schadensersatzverpflichtung auslösende Handlung begangen worden ist. Sollten die gesetzlichen Verjährungsregelungen im Einzelfall für den Makler zu einer kürzeren Verjährung führen, gelten diese.

§ 9 Gerichtsstand

Sind Makler und Kunde Vollkaufleute im Sinne des Handelsgesetzbuches, so ist als Erfüllungsort für alle aus dem Vertragsverhältnis herrührenden Verpflichtungen und Ansprüche und als Gerichtsstand der Firmensitz des Maklers vereinbart.

§ 10 Salvatorische Klausel

Sollte eine oder mehrere der vorstehenden Bestimmungen ungültig sein, so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt werden. Dies gilt auch, wenn innerhalb einer Regelung ein Teil unwirksam ist, ein anderer Teil aber wirksam. Die jeweils unwirksame Bestimmung soll zwischen den Parteien durch eine Regelung ersetzt werden, die den wirtschaftlichen Interessen der Vertragsparteien am nächsten kommt und im Übrigen den vertraglichen Vereinbarungen nicht zuwiderläuft.

Widerrufsbelehrung für Verbraucher

Widerrufsrecht

Als Auftraggeber haben Sie das Recht, diesen Vertrag binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie die Revesta GmbH mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. per Post, per Fax oder per E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren.

Widerruf per Post an:

Revesta GmbH
Maulbeerkamp 12
46509 Xanten

Widerruf per E-Mail an:

info@revesta.de

Widerruf per FAX an:

02801 9884114

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

Ende der Widerrufsbelehrung

Muster-Widerrufsformular

Für den Fall, dass Sie den Vertrag widerrufen wollen, füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden es zurück an:

Revesta GmbH
Maulbeerkamp 12
46509 Xanten

Hiermit widerrufe(n) ich/wir den von mir/uns geschlossenen Vertrag über den Kauf der folgenden Waren (erbrachten Dienstleistung):

- bestellt am:
- Name des/der Verbraucher(s):
- Anschrift des/der Verbraucher(s):
- Datum und Unterschrift(en):

Erklärung des Verbrauchers

- Ich habe die Widerrufsbelehrung und die Widerrufsfolgen gelesen und zur Kenntnis genommen.
- Ich bin ausdrücklich damit einverstanden, dass die Revesta GmbH vor Ablauf der Widerrufsfrist mit der Maklertätigkeit beginnt (§357 Abs. 8 BGB).
- Mir ist bekannt, dass ich damit bei vollständiger Vertragserfüllung durch die Revesta GmbH mein Widerrufsrecht verliere (§356 Abs. 4 BGB).

Namen(n) Auftraggeber:

.....
Datum, Unterschrift(en)