



**GRÜNER RÜCKZUGSORT**  
KLOMPENWEG 4A - ISSELBURG



## SYMBIOSE AUS GRÜNEM RÜCKZUGSORT UND ZENTRALER GEWERBEIMMOBILIE

WILLKOMMEN IN  
IHREM TRAUMHAUS!

### IMMOBILIENBESCHREIBUNG

Wo modernes Wohngefühl auf Erholung im Grünen trifft.

Diese Immobilie bietet neben ausgiebigem Platz und Komfort für den privaten Bereich auch viele Rückzugsmöglichkeiten in den aufwendig gestalteten Außenanlagen.

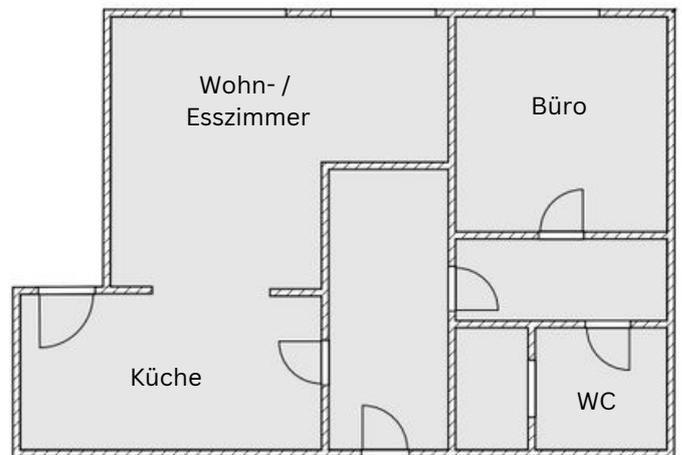
Sie finden ein eingewachsenes, nahezu nicht einsehbares Gartengrundstück, mit überdachter Terrasse, Kinderspielbereich und lauschigen Ecken.





### AUSSTATTUNGSMERKMALE

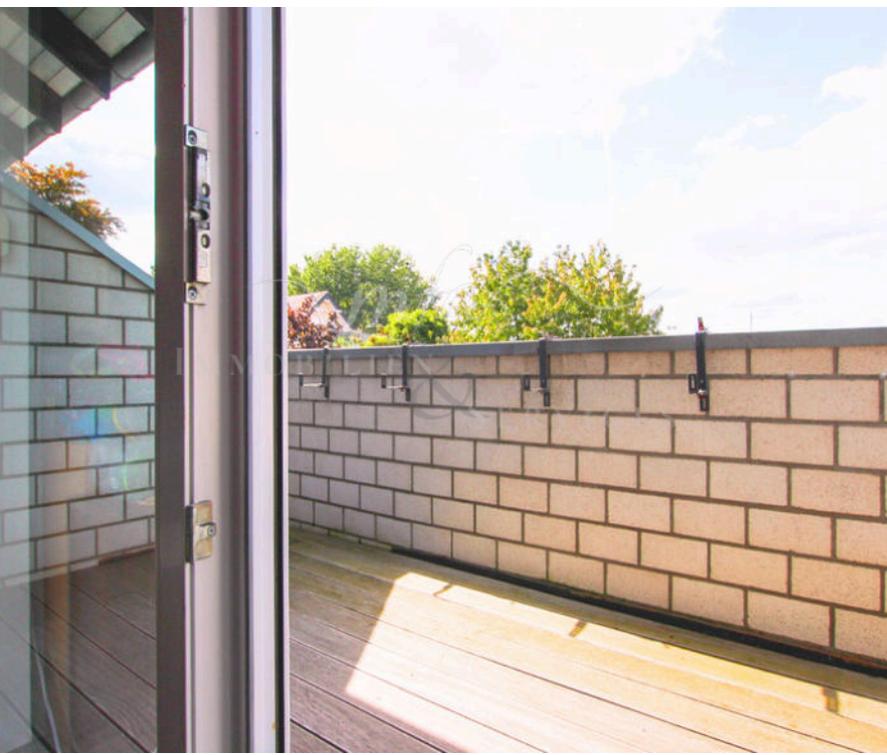
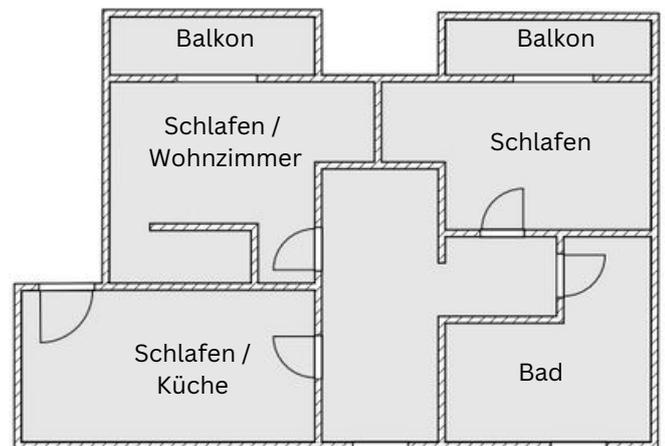
- BAUJAHR 2004
- 2.500 QM GRUNDSTÜCK
- 128 QM WOHNFLÄCHE
- 3 SCHLAFZIMMER
- 1 BADEZIMMER
- 1 WOHNZIMMER
- ÜBER 300 QM GEWERBEFLÄCHE





### AUSSTATTUNGSMERKMALE

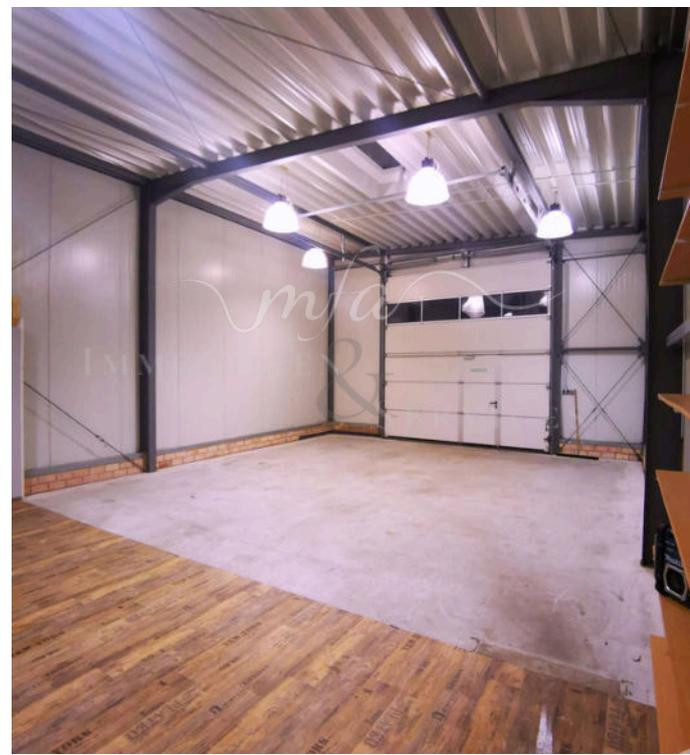
- SPA-BAD IM 1. OG
- 2 BALKONE
- GARTEN MIT ÜBER 700 QM
- ÜBERDACHTE TERASSE
- FUSSBODENHEIZUNG IN ALLEN RÄUMEN
- GASTHERME MIT DIGITALER STEUERUNG
- EIN UMBAU DES OG IN EINE SEPARATE WOHNEINHEIT IST MÖGLICH





## AUSSTATTUNGSMERKMALE

- ZWEI GEWERBEHALLEN
- 1 HALLE MIT BÜROS UND WC
- 2. HALLE LAGERFLÄCHEN UND WC
- MIETEINNAHMEN ~ 18.000 EURO P.A.
- VERSOGUNG DER HALLEN KOMPLETT GETRENT ABRECHENBAR





## LAGE UND BESONDERHEITEN

- DIE IMMOBILIE LIEGT IM NORDEN DES STADTGEBIETES ISSELBURG
- GESCHÄFTE DES TÄGLICHEN BEDARFS, KINDERBETREUUNG UND ALLGEMEINE VERSORGUNG SIND FUSSLÄUFIG IN WENIGEN GEHMINUTEN ERREICHBAR
- SOWOHL EIN BAHNHOF, ALS AUCH DIE AUTOBAHN SIND IN NUR WENIGEN MINUTEN MIT DEM AUTO ZU ERREICHEN
- DA DIE IMMOBILIE EINE GEWERBEIMMOBILIE IST, MUSS ZWINGEND EIN GEWERBE DURCH DIE BEWOHNER BETRIEBEN WERDEN. HIERZU BIETET SICH DIE VERMIETUNG DER HALLEN ALS KLEINGEWERBE IM BEREICH DER VERMIETUNG UND VERPACHTUNG AN. GERNE UNTERSTÜTZEN WIR SIE HIER.
- DAS NACHBARGRUNDSTÜCK DARF UNTER DER VORAUSSETZUNG DER PFLEG UND DES PFLEGLICHEN UMGANGS ZUM ABSTELLEN VON KFZ GENUTZT WERDEN.
- ES GIBT EINEN SEPARATEN ZUFahrTSWEG ZUM GARTEN AUF DEM GRUNDSTÜCK (HIER BESTEHT EIN WEGERECHT FÜR DAS DAHINTER LIEGENDE GRUNDSTÜCK).





## KÄUFERINFORMATIONEN

- verfügbar ab sofort
- sofort Rendite durch laufende Mietverträge
- Käuferprovision 3,00 % vom Kaufpreis zzgl. 19% MwSt.

## KAUFPREIS

**749.000,00 EURO**

zzgl Kaufnebenkosten





**MFA IMMOBILIEN & SERVICES**  
IMMOBILIENMAKLER



**Info@mfa-immobilien-services.de**  
**(02874) 90 53 601**