

## Issum

# \*zwei Wohnungen – ein Traum\* das perfekte Zweifamilienhaus in Top-Lage für Sie in Sevelen

Objektnummer: 24452012

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 479.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 232 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 495 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24452012 - 47661 Issum

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24452012 - 47661 Issum

## Auf einen Blick

Objektnummer	24452012
Wohnfläche	ca. 232 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1965
Stellplatz	4 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	479.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 24452012 - 47661 Issum

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	155.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	23.08.2034	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24452012 - 47661 Issum

## Die Immobilie



Objektnummer: 24452012 - 47661 Issum

## Die Immobilie



Objektnummer: 24452012 - 47661 Issum

## Die Immobilie



Objektnummer: 24452012 - 47661 Issum

## Die Immobilie





Objektnummer: 24452012 - 47661 Issum

## Die Immobilie



Objektnummer: 24452012 - 47661 Issum

## Die Immobilie



Objektnummer: 24452012 - 47661 Issum

## Die Immobilie



Objektnummer: 24452012 - 47661 Issum

## Die Immobilie



Objektnummer: 24452012 - 47661 Issum

## Die Immobilie



Objektnummer: 24452012 - 47661 Issum

## Die Immobilie



Objektnummer: 24452012 - 47661 Issum

## Die Immobilie



Objektnummer: 24452012 - 47661 Issum

## Die Immobilie





Objektnummer: 24452012 - 47661 Issum

## Die Immobilie



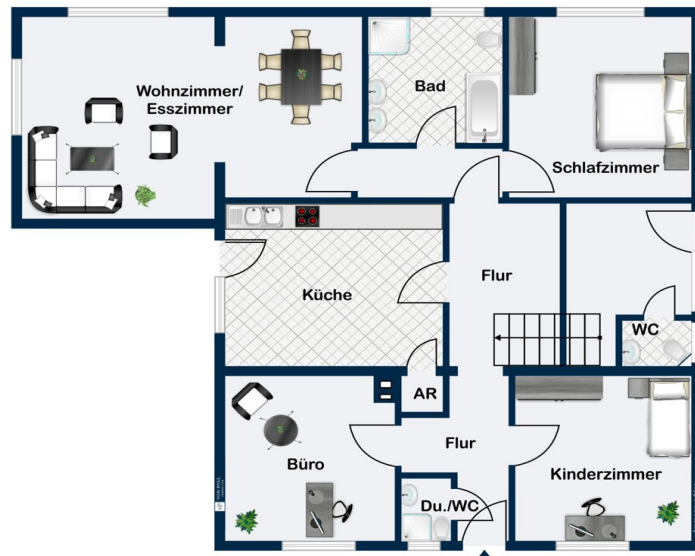
Objektnummer: 24452012 - 47661 Issum

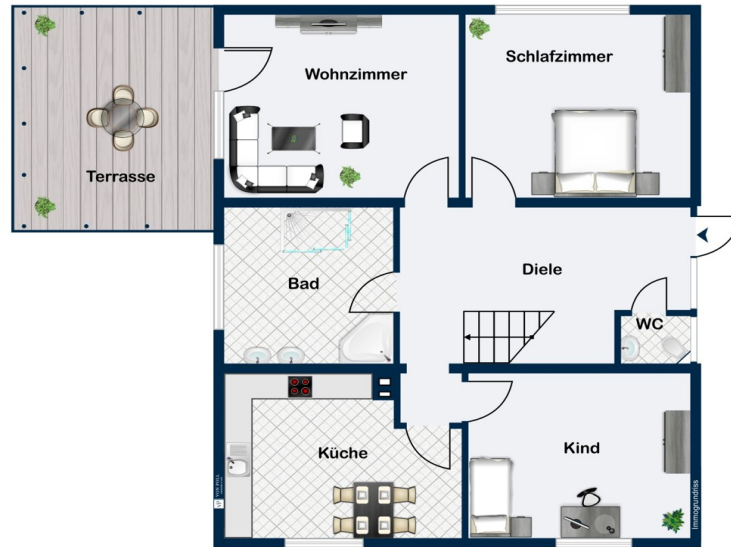
## Die Immobilie

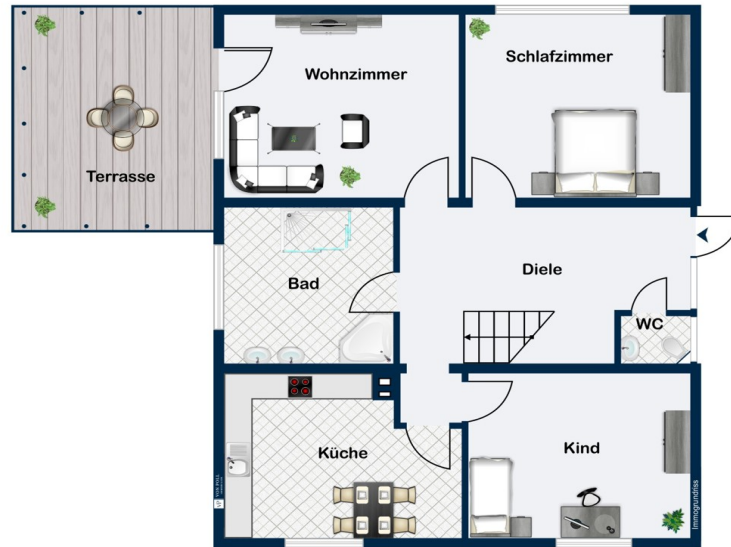


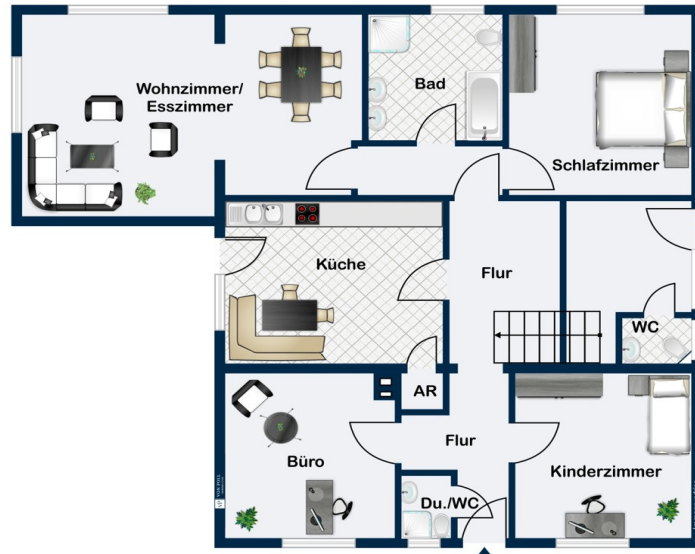
Objektnummer: 24452012 - 47661 Issum

## Grundrisse









Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24452012 - 47661 Issum

## Ein erster Eindruck

Lassen Sie sich begeistern von diesem gepflegten 2-Familienhaus mit zwei getrennten Eingängen – gelegen in einer nachgefragten Gegend in Issum-Sevelen. Es ist bestens geeignet für die große Familie oder als „Mehr-Generationen-Haus“.

**Die Erdgeschosswohnung:** Diese 4-Zimmer-Wohnung bietet Ihnen ein helles, großzügiges Wohn-/Esszimmer, das durch eine geschmackvolle Raumaufteilung besticht. Die Küche, die ebenfalls gut geschnitten ist, bietet direkten Zugang zur windgeschützten Terrasse. Hier können Sie in privater Atmosphäre die Sonne genießen oder gesellige Grillabende verbringen. Drei Schlafzimmer, die als Kinderzimmer oder Rückzugsorte genutzt werden können, runden das Raumangebot ab. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, einer Dusche und zwei Waschbecken ausgestattet – ein Ort der Entspannung und Erholung.

**Die zweite Wohnung:** Über eine Echtholzterasse gelangen Sie in die zweite, separate Wohnung im Obergeschoss. Mit drei großzügig geschnittenen Zimmern, darunter ein Wohnzimmer mit Zugang zum geräumigen Balkon, eröffnet sich Ihnen hier viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die Küche und das stilvoll renovierte Badezimmer mit einer großen ebenerdigen Dusche, einer Eckbadewanne und zwei Waschbecken bieten höchsten Komfort und laden zum Wohlfühlen ein. Das WC in einem gesonderten Raum gestattet eine hohe Privatsphäre. Das Kellergeschoss:

**Auch im Keller können Sie Ihre Träume verwirklichen.** Neben einer Werkstatt oder einem Hobbyraum stehen Ihnen hier drei weitere Räume zur Verfügung – ein Heizungsraum sowie ein Vorrats- und Waschkraum. Der Zugang zum Keller erfolgt bequem über die Erdgeschosswohnung.

**Der Außenbereich:** Der Außenbereich gleicht einem idyllischen Innenhof mit pflegeleichten Sträuchern und einem kleinen Teich, der zum Verweilen einlädt. Das gesamte Grundstück umfasst ca. 500 m<sup>2</sup> und bietet zudem zwei Garagen – eine davon ist eine extra hohe Doppelgarage – sowie vier Stellplätze. Das Haus befindet sich in einem guten Zustand und bietet Ihnen ein komfortables Wohnambiente, in dem Sie und Ihre Familie sich sofort zu Hause fühlen werden. Tauchen Sie ein in die helle, freundliche Atmosphäre und lassen Sie sich von den zahlreichen Möglichkeiten begeistern, die dieses besondere Angebot für Sie bereithält.

Objektnummer: 24452012 - 47661 Issum

## Ausstattung und Details

Insgesamt finden Sie folgende Eckdaten vor:

- Baujahr ca. 1965
- ca. 240 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- helle Wohn-/Essräume
- fünf weitere Räume
- umfangreiche Modernisierungen (u.a. Heizung, Dach und Fenster)
- helle lichtdurchflutete Badezimmer (Renovierung 2019 und 2020)
- Innenhof mit kleinem Teich
- großer Balkon und Klimaanlage im Obergeschoss
- Öl-Heizung aus dem Jahr 2011
- Vollunterkellerung
- ca. 500 m<sup>2</sup> großes Grundstück
- eine Garage, eine extra hohe Doppelgarage sowie vier Stellplätze



Objektnummer: 24452012 - 47661 Issum

## Alles zum Standort

Issum-Sevelen bietet nicht nur kulturelle und historische Highlights, sondern auch eine wunderschöne natürliche Umgebung, die sich perfekt für entspannte Spaziergänge und Erholung im Freien eignet. Einige Sehenswürdigkeiten und Ausflugsziele: Der historische Marktplatz in Issum ist ein Highlight der Region. Umrahmt von Fachwerkhäusern und dem imposanten Rathaus, lädt er zu einem gemütlichen Spaziergang ein. Besonders sehenswert ist auch die alte Issumer Mühle, die als Wahrzeichen des Ortes gilt und einen Einblick in die lokale Geschichte bietet. Der Sevelener See ist ein idyllischer Ort, der sich hervorragend für ausgedehnte Spaziergänge und erholsame Stunden in der Natur eignet. Der See, umgeben von grünen Wiesen und Bäumen, bietet eine malerische Kulisse und lädt zum Verweilen ein. Hier können Sie die Ruhe genießen, die frische Luft einatmen und einfach die Seele baumeln lassen. Der Oermter Berg ist ein beliebtes Naherholungsgebiet. Hier können Sie wandern, radfahren oder einfach die Natur genießen. Der Oermter Turm bietet einen beeindruckenden Panoramablick über die niederrheinische Landschaft. Das Schloss Haag in Geldern, unweit von Sevelen, ist ein weiteres kulturelles Highlight. Die historische Anlage mit ihrem prächtigen Schlosspark eignet sich hervorragend für einen Tagesausflug. Der ebenfalls in der Nähe gelegene Naturpark Schwalm-Nette ist ideal für Naturliebhaber. Mit zahlreichen Wander- und Radwegen, malerischen Seen und ausgedehnten Wäldern bietet der Park vielfältige Möglichkeiten zur Erholung in der Natur. Verkehrsanbindung: Issum-Sevelen verfügt über eine gute Verkehrsanbindung. Über die nahegelegene Autobahn A57 ist man schnell in den größeren Städten wie Düsseldorf, Moers, Krefeld oder Duisburg. Die Bundesstraße B58 verbindet Sevelen ebenfalls effizient mit umliegenden Orten und bietet eine schnelle Anbindung an das überregionale Straßennetz. Der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut, mit regelmäßigen Busverbindungen nach Geldern, Kamp-Lintfort und Moers. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Geldern, von wo aus direkte Zugverbindungen nach Düsseldorf und Kleve bestehen. Die Flughäfen Düsseldorf und Weeze sind ebenfalls gut erreichbar, was besonders für Vielflieger von Vorteil ist. Insgesamt ist Sevelen ein ruhiger, lebenswerter Ort mit einer reizvollen Umgebung und vielen Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Es ist der ideale Wohnort für Menschen, die eine gute Balance zwischen ländlicher Ruhe und städtischer Erreichbarkeit suchen.

Objektnummer: 24452012 - 47661 Issum

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.8.2034. Endenergieverbrauch beträgt 155.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965. Die Energieeffizienzklasse ist E. Bitte beachten Sie, dass Ihnen die Adresse der Immobilie nur nach Nennung Ihrer vollständigen Kontaktdaten über das Internet übermittelt werden kann. Vielen Dank für Ihr Verständnis! Nach Bekanntgabe Ihrer Daten erhalten Sie die Adresse in dem Ihnen zugesandten Exposee. Alle Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer. Hierfür kann trotz sorgfältiger Prüfung keine Gewähr und Haftung geleistet werden. Die Informationen werden bei Bedarf korrigiert. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Haben Sie bereits eine Finanzierung für Ihre Traumimmobilie? VON POLL FINANCE ist Ihr zuverlässiger und kompetenter Partner für die passende Immobilienfinanzierung. Wir unterbreiten Ihnen gerne ein maßgeschneidertes Finanzierungsangebot, welches genau auf Ihre Bedürfnisse eingeht. Sprechen Sie uns an, unsere Baufinanzierungsspezialisten beraten Sie gerne. Die allgemeinen Geschäftsbedingungen finden Sie in unserem Exposee.

Objektnummer: 24452012 - 47661 Issum

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ramona Wanitzek-Reiter

---

Busmannstraße 28 Geldern  
E-Mail: [geldern@von-poll.com](mailto:geldern@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)