

Issum / Sevelen

# MFH mit drei vermieteten Wohnungen oder Mehrgenerationenhaus in Issum-Sevelen zu verkaufen

Número de propiedad: 24452007



PRECIO DE COMPRA: 329.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 190 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 260 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24452007 - 47661 Issum / Sevelen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24452007 - 47661 Issum / Sevelen

## De un vistazo

Número de propiedad	24452007	Precio de compra	329.000 EUR
Superficie habitable	ca. 190 m <sup>2</sup>	Casa	Casa plurifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	7	Método de construcción	Sólido
Dormitorios	5	Características	Terraza, Jardín / uso compartido
Baños	3		
Año de construcción	1938		

Número de propiedad: 24452007 - 47661 Issum / Sevelen

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	279.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	01.05.2034	Clase de eficiencia energética	H
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1938

Número de propiedad: 24452007 - 47661 Issum / Sevelen

## La propiedad



Número de propiedad: 24452007 - 47661 Issum / Sevelen

## La propiedad



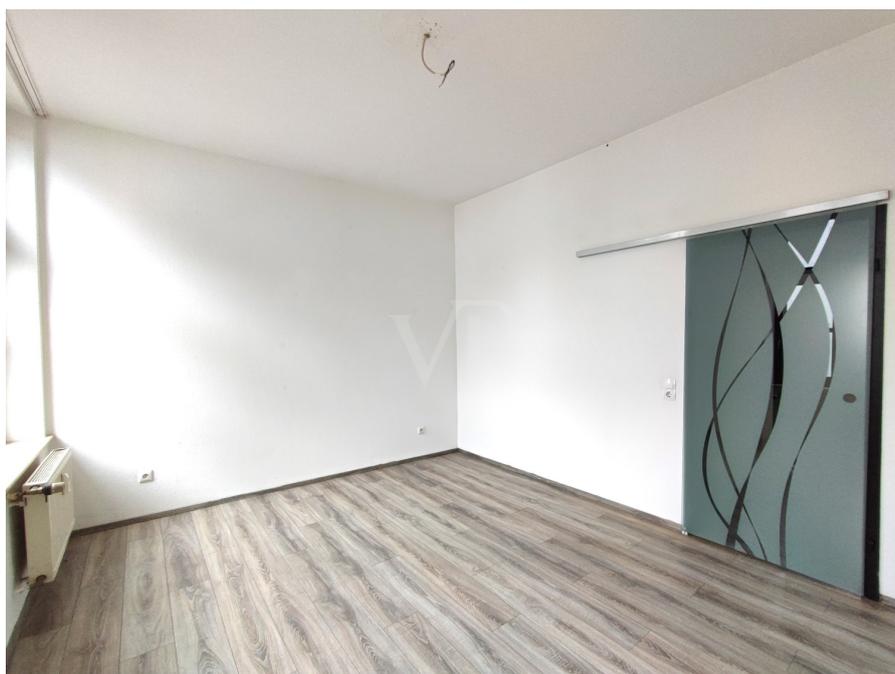
Número de propiedad: 24452007 - 47661 Issum / Sevelen

## La propiedad



Número de propiedad: 24452007 - 47661 Issum / Sevelen

## La propiedad



Número de propiedad: 24452007 - 47661 Issum / Sevelen

## La propiedad



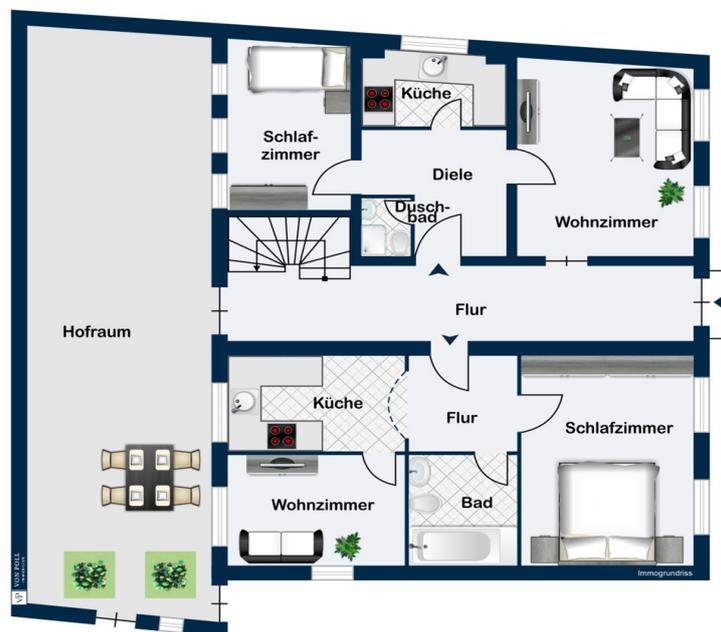
Número de propiedad: 24452007 - 47661 Issum / Sevelen

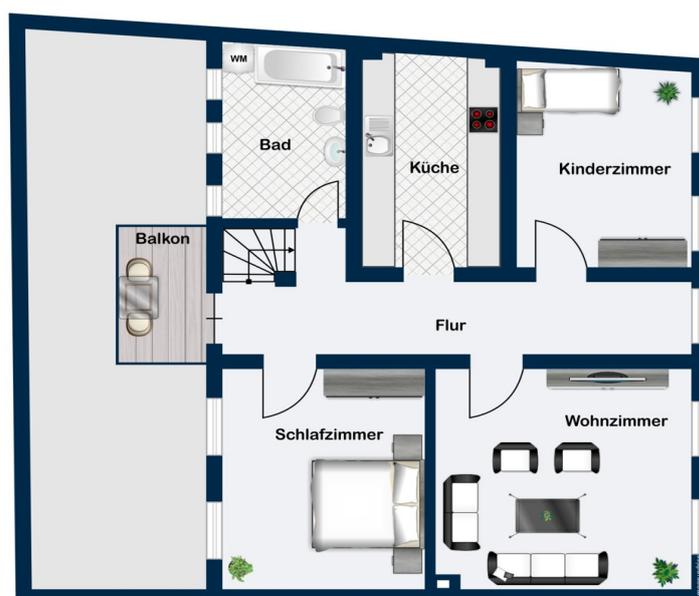
## La propiedad



Número de propiedad: 24452007 - 47661 Issum / Sevelen

## Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24452007 - 47661 Issum / Sevelen

## Una primera impresión

In Issum-Sevelen wird dieses, in Teilen denkmalgeschützte, Mehrfamilienhaus mit drei Wohnungen angeboten. Alle Wohnungen sind vermietet, die Mietverträge können übernommen werden. Das zweigeschossige, fünfschichtige Backsteinhaus mit Mansardengiebedach wurde um die Mitte des 19. Jh. erbaut und ist unterkellert. Im Laufe der Zeit wurden Modernisierungen und Sanierungen durchgeführt. Die Gesamt-Wohnfläche beträgt ca. 190 m<sup>2</sup>. Nach Bedarf kann diese Immobilie auch als Mehrgenerationenhaus umgebaut und genutzt werden, indem man das EG in eine große Einheit umwandelt mit separatem Ausgang in die Wohnung im OG. Die drei Wohnungen sind wie folgt aufgeteilt: Im Erdgeschoss finden Sie zwei 2-Zimmer-Wohnungen rechts und links des Hauseingangs mit jeweils ca. 45 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit Diele, Küche, einem Dusch- bzw. Wannenbad sowie einem Schlafzimmer und dem Wohnbereich. Die Wohnung im Obergeschoss mit ca. 100 m<sup>2</sup> verfügt über eine längliche Diele, einen Wohnraum und zwei Schlafräumen, einer gut geschnittenen Küche und einem Tageslicht-Badezimmer. Zum Haus gehört noch ein kleiner Innenhof mit Sitzmöglichkeit. Diese Immobilie steht unter Denkmalschutz wegen folgenden schönen Gegebenheiten: verputztes Eingangsportal, originalgetreue Holzsprossenfenster im Erdgeschoss, zwei zentrale schmiedeeiserne Fahnenstangen und das schön geformte Dachgesims. Der Denkmalschutz für dieses Gebäude besteht, da es wohl zu einer ehemaligen Hofanlage gehört und bedeutend ist für die Geschichte der Menschen, der Arbeits- und Produktionsverhältnisse sowie der Ortsentwicklung Sevelens im 19. Jahrhundert und erhaltenswert bezeichnet wird aus wissenschaftlichen, besonders architektur- und ortsgeschichtlichen sowie städtebaulichen Gründen. Es werden jährliche Mieteinnahmen von derzeit 17.400 € realisiert.

Número de propiedad: 24452007 - 47661 Issum / Sevelen

## Detalles de los servicios

Diese denkmalgeschützte Immobilie weist folgende Ausstattungsmerkmale auf:

- 260 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße
- Massivbauweise mit Holzbalkendecke
- 3 Wohnungen mit insgesamt ca. 190 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- doppelt verglaste Holz-Fenster mit Sprossen
- neue Gas-Brennwert-Heizung aus dem Jahr 2023
- Vollunterkellerung mit Gewölbe
- kleiner Innenhof
- vor ca. 10 Jahren wurde das Dach neu gedeckt
- die Dämmung wurde 2019 erneuert
- teilweise ist die Immobilie renovierungsbedürftig

Número de propiedad: 24452007 - 47661 Issum / Sevelen

## Todo sobre la ubicación

Das angebotene Mehrfamilienhaus liegt in Uedem-Sevelen. Sevelen ist ein Ortsteil der Gemeinde Issum mit ca. 5.600 Einwohnern. Issum liegt am unteren Niederrhein und gehört zum Kreis Kleve. Durch das Gemeindegebiet fließt die Issumer Fleuth. Diese landschaftliche Schönheit lädt ein zum Spaziergehen, Radfahren, Paddeln und anderen tollen Freizeitaktivitäten. Es herrscht eine ländliche Atmosphäre, in der man sich auf Anhieb wohl fühlt. An dieser Stelle sei auch das Spazierparadies Oermter Berg genannt. Sevelen und der Ortskern Issum´s bieten Geschäfte des täglichen Bedarfs, Cafe´s, Restaurants sowie Ärzte und Apotheken. Gleichzeitig befinden sich im Issum mehrere Kindergärten sowie zwei Grundschulen. Weiterführende Schulen sind in den umliegenden Orten nutzbar. Die Autobahnauffahrt auf die A57 ist ca. 12 km entfernt und bietet eine ideale Erreichbarkeit aller umliegenden Großstädte wie Moers, Krefeld und Duisburg. Die nächstgelegenen Flughäfen sind der Flughafen Düsseldorf und der Flughafen Niederrhein Weeze.

Número de propiedad: 24452007 - 47661 Issum / Sevelen

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.5.2034. Endenergieverbrauch beträgt 279.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1938. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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.

Número de propiedad: 24452007 - 47661 Issum / Sevelen

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)