

Issum / Sevelen

Land-Idylle trifft modernen Wohnkomfort Stilvoll saniertes Einfamilienhaus in exklusiver Lage

Número de propiedad: 24452013

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



PRECIO DE COMPRA: 375.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 126,24 m² • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.446 m²

Número de propiedad: 24452013 - 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: 24452013 - 47661 Issum / Sevelen

De un vistazo

Número de propiedad	24452013
Superficie habitable	ca. 126,24 m ²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	4
Dormitorios	3
Baños	2
Año de construcción	2024
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	375.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2024
Estado de la propiedad	Estructura
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 9 m ²

Número de propiedad: 24452013 - 47661 Issum / Sevelen

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	65.40 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	16.02.2028	Clase de eficiencia energética	B
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2018

Número de propiedad: 24452013 - 47661 Issum / Sevelen

La propiedad



Número de propiedad: 24452013 - 47661 Issum / Sevelen

La propiedad



Número de propiedad: 24452013 - 47661 Issum / Sevelen

La propiedad



Número de propiedad: 24452013 - 47661 Issum / Sevelen

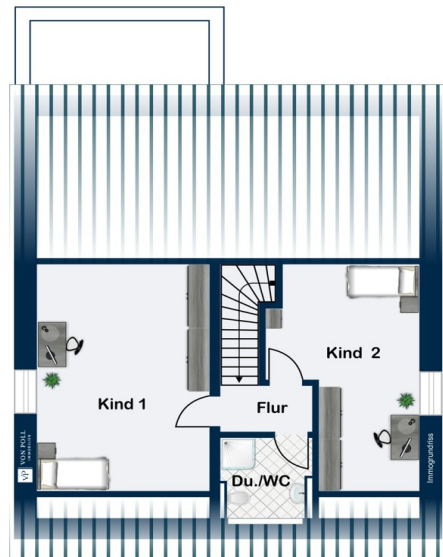
La propiedad



Número de propiedad: 24452013 - 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: 24452013 - 47661 Issum / Sevelen

Una primera impresión

Durch einen Schaden vor einigen Jahren wurde das 1936 errichtete und 1956 erweiterte Haus im Außenbereich von Issum-Sevelen stark zerstört. Seit einiger Zeit wird es nun umfassend saniert: alle Wände wurden isoliert und sorgfältig verputzt, wodurch helle, glatte Oberflächen entstanden, die den Räumen ein einladendes und zeitgemäßes Flair verleihen. Durch das neue Dach – inklusive Dämmung und großer Gaube – bekommt das Haus ein modernes Aussehen und erstrahlt in frischer Eleganz. Und die neuen Fenster, die den heutigen energetischen Standards entsprechen, sind ebenfalls eingebaut und lassen viel natürliches Licht in die Wohn- und Nutzräume einfließen. Die Raumaufteilung ist großzügig und durchdacht, sodass das Haus sich für eine flexible Nutzung eignet. Verschiedene, noch nicht fertiggestellte Gewerke können vom Käufer noch selbst beeinflusst werden, wie die Ausstattung der Badezimmer, das Aussehen der Fußböden oder die Art der Treppe ins Obergeschoss. Auch sind bereits moderne Installationen und neueste Technik verbaut, die sowohl die Heizungs- als auch die Wasser- und Elektroanlagen betreffen und damit einen hohen Wohnkomfort bieten. Auch kann vereinbart werden und dies ist vom Eigentümer gewünscht, dass die Ausführung der entsprechenden Gewerke vom Käufer selbst übernommen werden gegen die entsprechende Reduzierung des Kaufpreises. Das Erdgeschoss verfügt über eine schön geschnittene Diele, von welcher nahezu alle Räume erreichbar sind: die Küche, ein Arbeits- bzw. Schlafzimmer, ein großzügiges Bad sowie den einladenden, mit großer Fensterfront ausgestatteten Wohn-/Essbereich, von welchem Sie zu jeder Zeit die Vögel im Garten beobachten können. An dieser Stelle bietet sich an, eine große Terrasse aufzustellen. Zusätzlich finden Sie auf dieser Etage den Heizungsraum mit der neuen Gastherme. Im Obergeschoss können Sie mit zwei weiteren Schlaf- oder Kinderzimmern großzügig planen. Auch befindet sich das 2. Badezimmer mit Dusche in diesem Geschoss. Das Anwesen ist von allen Seiten von Grünflächen mit teilweise alten Bäumen umgeben. Hier finden Sie immer ein Plätzchen in der Sonne oder im Schatten – so wie Sie es sich gerade wünschen. Die Ausstattung und das Erscheinungsbild des Gartens können Sie nach Ihren eigenen Vorstellungen gestalten. Die Außenfassade ist dezent und modern gestaltet, was dem Haus ein elegantes und gleichzeitig einladendes Erscheinungsbild verleiht. Eine neue, energieeffiziente Dämmung gewährleistet zudem hervorragende Wärmeisolierung. Diese Immobilie verbindet den Charme eines Neubaus mit allen Vorteilen moderner Technik und hochwertiger Materialien, die bei der Sanierung berücksichtigt wurden.

Número de propiedad: 24452013 - 47661 Issum / Sevelen

Detalles de los servicios

Folgende Ausstattung und Merkmale finden Sie in dem angebotenen Anwesen:

- Kernsanierung des Objektes seit einigen Jahren
- Massivbauweise
- ca. 2.446 m² großes Grundstück
- ca. 126,24 m² Wohnfläche
- helles, lichtdurchflutetes Wohn-/Esszimmer
- insgesamt drei weitere Schlaf- bzw. Kinderzimmer
- zwei Bäder
- Hauswirtschaftsraum
- dreifach verglaste Kunststoffenster
- elektrische Rollläden
- Gasheizung

Número de propiedad: 24452013 - 47661 Issum / Sevelen

Todo sobre la ubicación

Die angebotene Immobilie liegt in Sevelen. Sevelen ist ein Ortsteil der Gemeinde Issum mit ca. 5.400 Einwohnern. 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. Zu den Ausflugszielen in Sevelen und Umgebung gehört der Sevelener See als 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. Der 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. Auch ist der nahe Oermter Berg ein beliebtes Naherholungsgebiet und der Oermter Turm bietet einen beeindruckenden Panoramablick über die niederrheinische Landschaft. Ein weiteres kulturelles Highlight ist das Schloss Haag in Geldern. Die historische Anlage mit ihrem prächtigen Schlosspark eignet sich hervorragend für einen Tagesausflug.

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.

Número de propiedad: 24452013 - 47661 Issum / Sevelen

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.2.2028. Endenergieverbrauch beträgt 65.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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: 24452013 - 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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com