

Issum / Sevelen

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

CODE DU BIEN: 24452007



PRIX D'ACHAT: 329.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 190 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 260 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24452007 - 47661 Issum / Sevelen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24452007 - 47661 Issum / Sevelen

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24452007	Prix d'achat	329.000 EUR
Surface habitable	ca. 190 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison multifamiliale
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	7	Technique de construction	massif
Chambres à coucher	5	Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée
Salles de bains	3		
Année de construction	1938		

CODE DU BIEN: 24452007 - 47661 Issum / Sevelen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	279.70 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	01.05.2034	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1938

CODE DU BIEN: 24452007 - 47661 Issum / Sevelen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24452007 - 47661 Issum / Sevelen

## La propriété



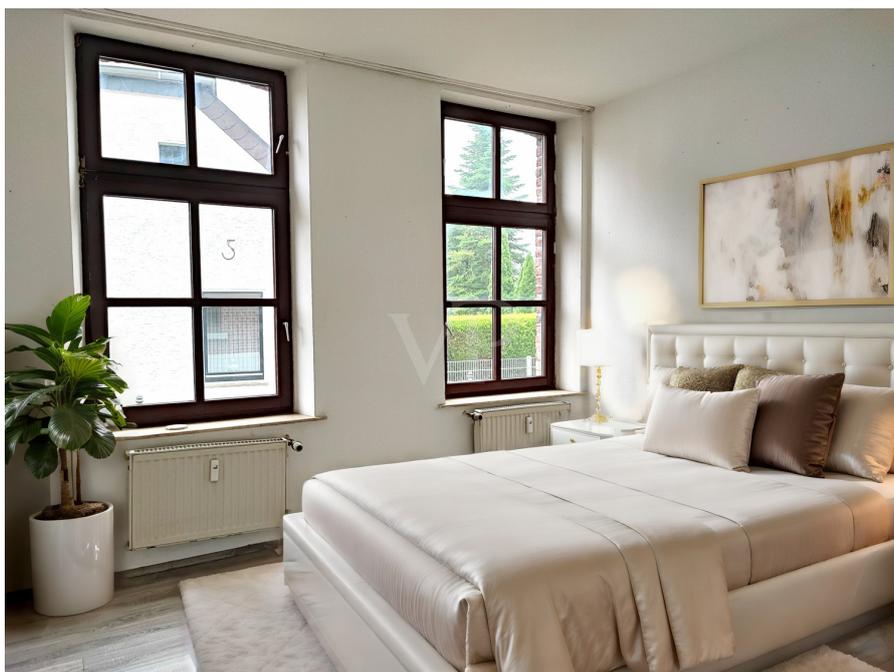
CODE DU BIEN: 24452007 - 47661 Issum / Sevelen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24452007 - 47661 Issum / Sevelen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24452007 - 47661 Issum / Sevelen

## La propriété



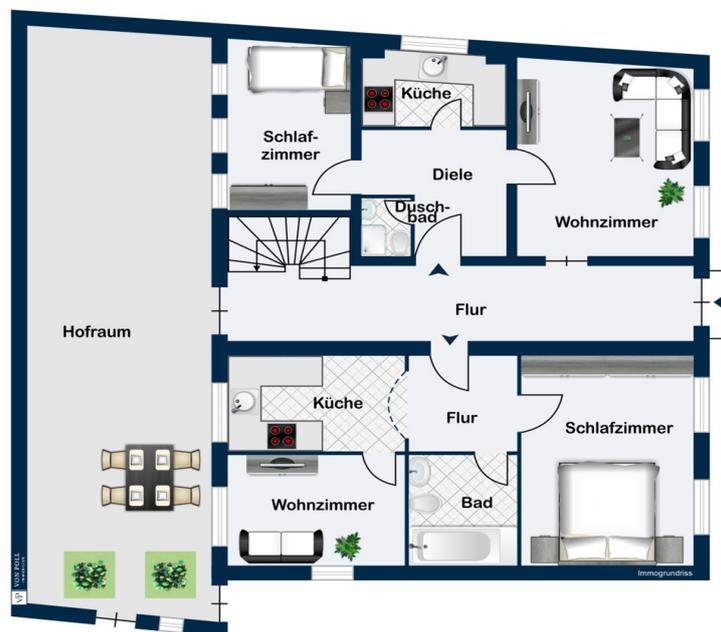
CODE DU BIEN: 24452007 - 47661 Issum / Sevelen

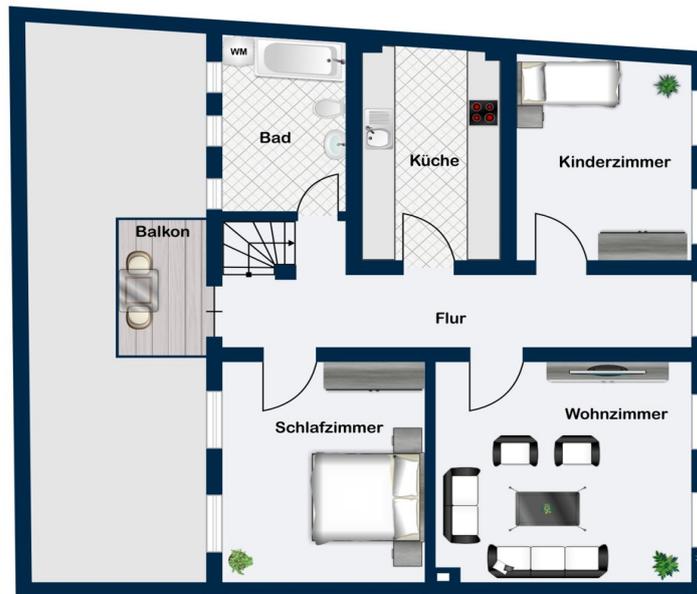
## La propriété



CODE DU BIEN: 24452007 - 47661 Issum / Sevelen

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 24452007 - 47661 Issum / Sevelen**

## Une première impression

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 Mansardengiebeldach 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.

CODE DU BIEN: 24452007 - 47661 Issum / Sevelen

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 24452007 - 47661 Issum / Sevelen**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24452007 - 47661 Issum / Sevelen

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24452007 - 47661 Issum / Sevelen

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)