

Issum

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

CODICE OGGETTO: 24452012

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREZZO D'ACQUISTO: 479.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 232 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 495 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 24452012 - 47661 Issum**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 24452012 - 47661 Issum**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24452012
Superficie netta	ca. 232 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	7
Camere da letto	5
Bagni	3
Anno di costruzione	1965
Garage/Posto auto	4 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	479.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2020
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Balcone

CODICE OGGETTO: 24452012 - 47661 Issum

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	155.60 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	23.08.2034	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido		

CODICE OGGETTO: 24452012 - 47661 Issum

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24452012 - 47661 Issum

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24452012 - 47661 Issum

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24452012 - 47661 Issum

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24452012 - 47661 Issum

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24452012 - 47661 Issum

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24452012 - 47661 Issum

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24452012 - 47661 Issum

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24452012 - 47661 Issum

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24452012 - 47661 Issum

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24452012 - 47661 Issum

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24452012 - 47661 Issum

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24452012 - 47661 Issum

## La proprietà



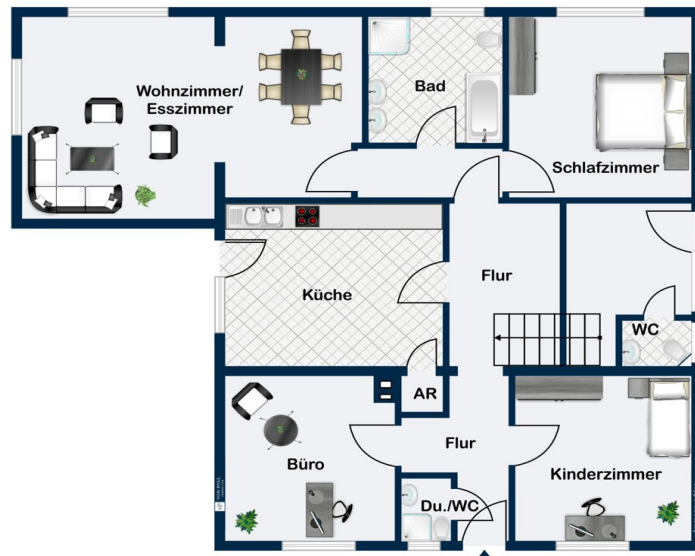
CODICE OGGETTO: 24452012 - 47661 Issum

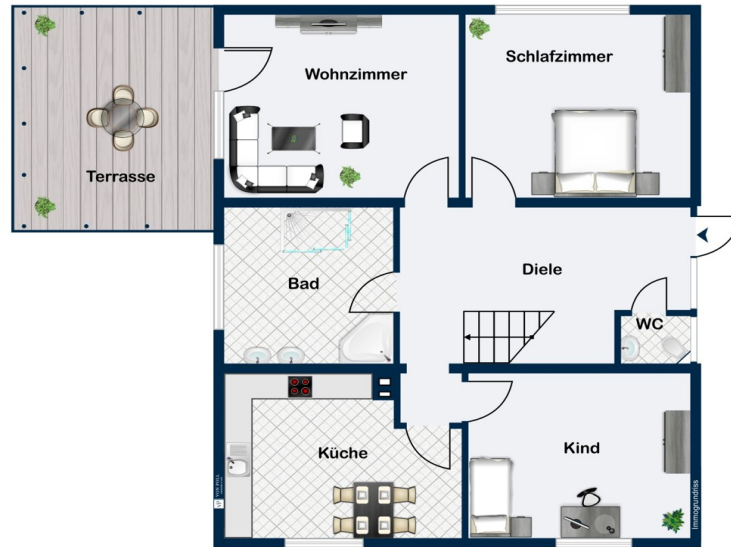
## La proprietà

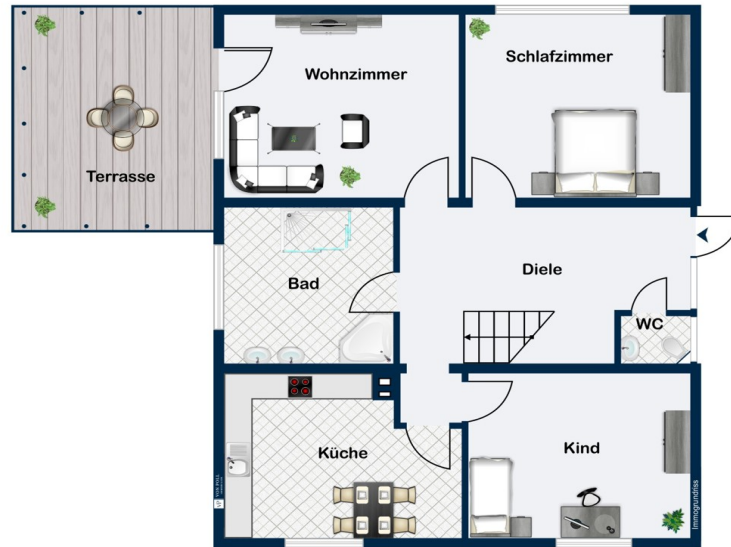


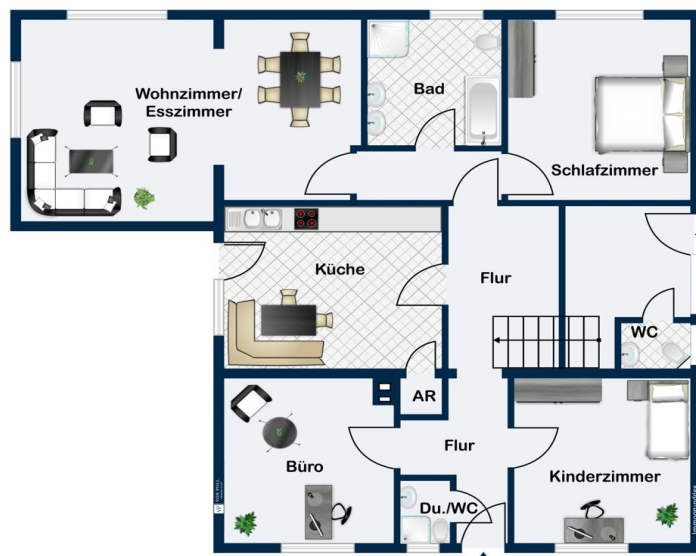
CODICE OGGETTO: 24452012 - 47661 Issum

# Planimetrie









Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24452012 - 47661 Issum**

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 24452012 - 47661 Issum**

## Dettagli dei servizi

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



**CODICE OGGETTO: 24452012 - 47661 Issum**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24452012 - 47661 Issum**

## Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 24452012 - 47661 Issum**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)