

Issum / Sevelen

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

CODICE OGGETTO: 24452013

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREZZO D'ACQUISTO: 375.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 126,24 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.446 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 24452013 - 47661 Issum / Sevelen

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

CODICE OGGETTO: 24452013 - 47661 Issum / Sevelen

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24452013
Superficie netta	ca. 126,24 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	2024
Garage/Posto auto	2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	375.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2024
Stato dell'immobile	Ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 9 m <sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 24452013 - 47661 Issum / Sevelen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Fonte di alimentazione	Gas
Classe Energetica	Al momento della creazione del documento la certificazione energetica non era ancora disponibile.



CODICE OGGETTO: 24452013 - 47661 Issum / Sevelen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24452013 - 47661 Issum / Sevelen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24452013 - 47661 Issum / Sevelen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24452013 - 47661 Issum / Sevelen

## La proprietà





**CODICE OGGETTO: 24452013 - 47661 Issum / Sevelen**

## Una prima impressione

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. Der Energieausweis ist in Arbeit und kann zeitnah nachgereicht werden und spätestens bei der ersten Besichtigung vorliegen.

**CODICE OGGETTO: 24452013 - 47661 Issum / Sevelen**

## Dettagli dei servizi

Folgende Ausstattung und Merkmale finden Sie in dem angebotenen Anwesen:

- Kernsanierung des Objektes seit einigen Jahren
- Massivbauweise
- ca. 2.446 m<sup>2</sup> großen Grundstück
- ca. 126,24 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- helles, lichtdurchflutetes Wohn-/Esszimmer
- insgesamt drei weitere Schlaf- bzw. Kinderzimmer
- zwei Bäder
- Hauswirtschaftsraum
- dreifach verglaste Kunststofffenster
- elektrische Rollläden
- Gasheizung
- ca. 2.800 m<sup>2</sup> großes, nicht einsehbares, Grundstück



**CODICE OGGETTO: 24452013 - 47661 Issum / Sevelen**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24452013 - 47661 Issum / Sevelen**

## Ulteriori informazioni

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: 24452013 - 47661 Issum / Sevelen

## 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)