

Issum / Sevelen

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

Número da propriedade: 24452013

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREÇO DE COMPRA: 375.000 EUR • ÁREA: ca. 126,24 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 2.446 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24452013 - 47661 Issum / Sevelen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24452013 - 47661 Issum / Sevelen

## Numa vista geral

Número da propriedade	24452013	Preço de compra	375.000 EUR
Área	ca. 126,24 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	4	Modernização / Reciclagem	2024
Quartos	3	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	2	Área útil	ca. 9 m <sup>2</sup>
Ano de construção	2024		
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre		

Número da propriedade: 24452013 - 47661 Issum / Sevelen

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Aquecimento	Gás
Certificado energético	N/A

Número da propriedade: 24452013 - 47661 Issum / Sevelen

## O imóvel



Número da propriedade: 24452013 - 47661 Issum / Sevelen

## O imóvel



Número da propriedade: 24452013 - 47661 Issum / Sevelen

## O imóvel



Número da propriedade: 24452013 - 47661 Issum / Sevelen

## O imóvel



Número da propriedade: 24452013 - 47661 Issum / Sevelen

## Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 24452013 - 47661 Issum / Sevelen

## Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 24452013 - 47661 Issum / Sevelen

## Tudo sobre a localização

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 da propriedade: 24452013 - 47661 Issum / Sevelen

## Outras informações

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 da propriedade: 24452013 - 47661 Issum / Sevelen

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa 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)