Issum-Sevelen

Ankommen und Wohlfühlen Ihr Zuhause in bester Lage!

VP azonosító: 25452015

VÉTELÁR: 359.000 EUR • **HASZNOS LAKÓTÉR:** ca. 136 m^2 • **SZOBÁK:** 4 • **FÖLDTERÜLET:** 299 m^2

VP azonosító: 25452015 - 47661 Issum-Sevelen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25452015 - 47661 Issum-Sevelen

Áttekintés

VP azonosító	25452015
Hasznos lakótér	ca. 136 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	4
Hálószobák	3
FÜRDOSZOBÁK	1
ÉPÍTÉS ÉVE	1967
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	359.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2024
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Részleges Felújított
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC

VP azonosító: 25452015 - 47661 Issum-Sevelen

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés
Energiaforrás	Könnyu földgáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	17.08.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Végso energiafogyasztás	88.40 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1967

VP azonosító: 25452015 - 47661 Issum-Sevelen

Az ingatlan

VP azonosító: 25452015 - 47661 Issum-Sevelen

Az ingatlan

VP azonosító: 25452015 - 47661 Issum-Sevelen

Az ingatlan

VP azonosító: 25452015 - 47661 Issum-Sevelen

Az ingatlan

VP azonosító: 25452015 - 47661 Issum-Sevelen

Az ingatlan

VP azonosító: 25452015 - 47661 Issum-Sevelen

Az ingatlan

VP azonosító: 25452015 - 47661 Issum-Sevelen

Az ingatlan

VP azonosító: 25452015 - 47661 Issum-Sevelen

Az ingatlan

VP azonosító: 25452015 - 47661 Issum-Sevelen

Az ingatlan

VP azonosító: 25452015 - 47661 Issum-Sevelen

Az ingatlan

VP azonosító: 25452015 - 47661 Issum-Sevelen

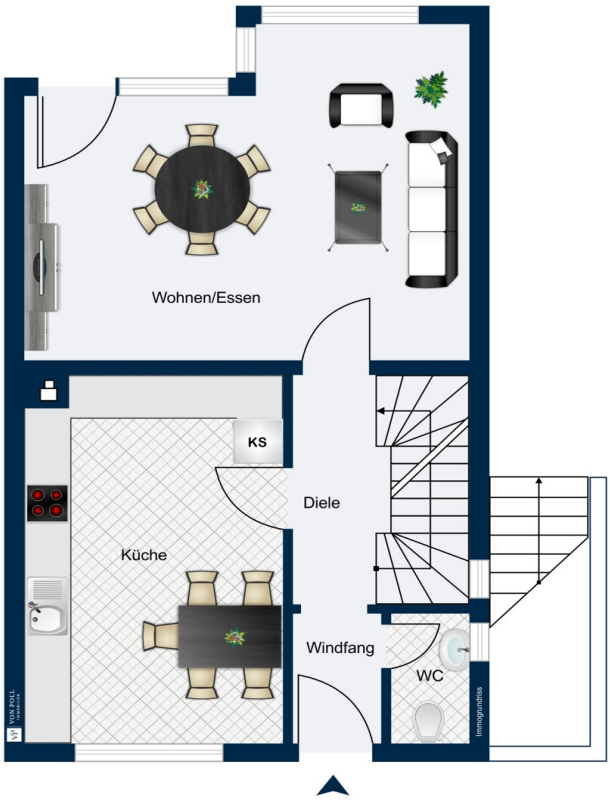
Az ingatlan

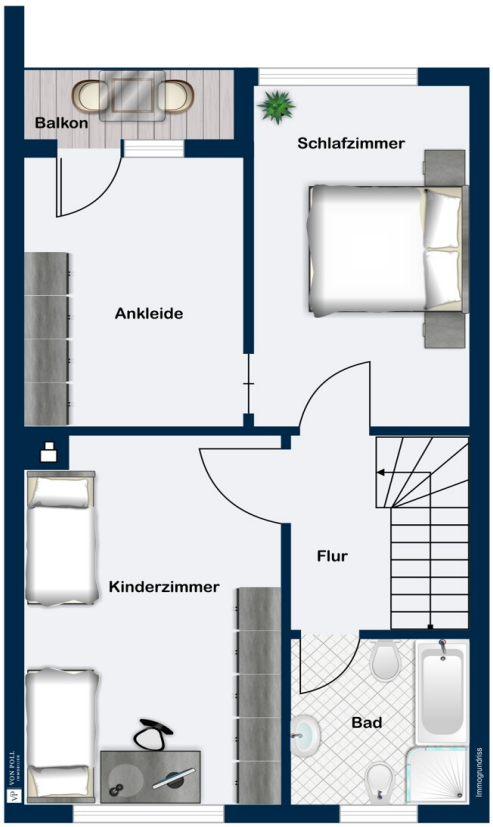
VP azonosító: 25452015 - 47661 Issum-Sevelen

Az ingatlan

VP azonosító: 25452015 - 47661 Issum-Sevelen

Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25452015 - 47661 Issum-Sevelen

Az elso benyomás

Dieses liebevoll modernisierte Reihenmittelhaus aus dem Jahr 1969 vereint zeitlosen Charme mit frischem, zeitgemäßem Wohnkomfort. Auf rund 136 m² Wohnfläche und einem Grundstück von fast 300 m² bietet es reichlich Platz für Ihre Wohnträume – und ein echtes Gefühl von Geborgenheit.

Bereits der helle, freundliche Eingangsbereich heißt Sie willkommen. Hier findet eine Garderobe bequem Platz. Von dort gelangen Sie direkt ins Gäste-WC, in die gemütliche Küche mit Raum für einen Esstisch sowie in das großzügige, lichtdurchflutete Wohnzimmer. Große Fenster öffnen den Blick in den pflegeleicht angelegten Garten – ein Ort zum Entspannen und Genießen. Dank direktem Zugang zu einem angrenzenden Weg lassen sich Gartenarbeiten und Transporte unkompliziert erledigen.

Im Obergeschoss erwarten Sie zwei gut geschnittene Schlafzimmer. Das größere begeistert mit begehbarem Kleiderschrank und Balkon – ideal für sonnige Morgenstunden. Aus diesem können - wie ursprünglich geplant - auch zwei Kinderzimmer entstehen.
Das helle Tageslichtbad mit Dusche rundet diese Etage ab.
Im ausgebauten Spitzboden stehen Ihnen zwei weitere Räume zur Verfügung, perfekt als Homeoffice, Hobbybereich oder Gästezimmer.
Der Vollkeller bietet zusätzlichen Stauraum und viel Platz für Ihre Ideen.

Zwischen 2021 und 2024 wurde die Immobilie umfassend saniert – inklusive neuer Heizungsanlage, moderner Dämmung und hochwertiger Fenster – für ein angenehmes Raumklima und einen guten energetischen Standard.

Praktisch: Ein Außenstellplatz direkt vor der Tür sowie eine Garage im nahegelegenen Garagenhof gehören ebenfalls dazu.

Die ruhige, familienfreundliche Lage mit guter Anbindung, kurzen Wegen zu Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangeboten macht dieses Haus zu einem Ort, an dem Alltag leichtfällt und man gerne zu Hause ist.

Fazit: Ein Haus mit Herz, Platz für all Ihre Pläne – und der perfekten Mischung aus Komfort, Funktionalität und Wärme.

VP azonosító: 25452015 - 47661 Issum-Sevelen

Részletes felszereltség

Eckdaten
•Baujahr: 1967
•vollständig modernisiert (inkl. Heizung, Leitungen und Dämmung)
•Wohnfläche: ca. 136 m²
•Grundstück: knapp 300 m²
•Gäste-WC
•Küche mit Essbereich
•lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Blick in den Garten
•gepflegter Garten mit direktem Zugang zu einem angrenzenden Weg
•zweifach verglaste Kunststofffenster
•elektrische Rollläden
•Voll unterkellert
•Kelleraußentreppe
•Außenstellplatz
•Garage im Garagenhof
•2 Schlafzimmer und weiterer Platz im Spitzboden
•Balkon
•Tageslichtbad mit Dusche
•Vollunterkellerung
Lage & Umgebung
•Ruhige, familienfreundliche Nachbarschaft
•Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote schnell erreichbar
•Gute Anbindung an den Nahverkehr
Besonderheiten
•Zeitloser Charme kombiniert mit modernem Wohnkomfort
•Viel Platz und flexible Nutzungsmöglichkeiten
•Helles, freundliches Wohnambiente

VP azonosító: 25452015 - 47661 Issum-Sevelen

Minden a helyszínrol

Die angebotene Immobilie liegt in Sevelen. Sevelen ist ein Ortsteil der Gemeinde Issum mit ca. 5.800 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 ist 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.

VP azonosító: 25452015 - 47661 Issum-Sevelen

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 17.8.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 88.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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 sowie weitere Informationen 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.

VP azonosító: 25452015 - 47661 Issum-Sevelen

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Ramona Wanitzek-Reiter

Busmannstraße 28, 47623 Kevelaer
Tel.: +49 2832 - 97 79 977
E-Mail: geldern@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com