

Issum-Sevelen

# \*Ankommen und Wohlfühlen\* Ihr Zuhause in bester Lage!

????????? ??????????: 25452015

IN DEN BESTEN LAGEN

RESERVIERT



???? ??????: 359.000 EUR • ??????????: ca. 136 m<sup>2</sup> • ??????: 4 • ?????? ????: 299 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25452015 - 47661 Issum-Sevelen

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 25452015 - 47661 Issum-Sevelen

?? ??? ??????

|                    |                            |                |                       |
|--------------------|----------------------------|----------------|-----------------------|
| ???????? ????????? | 25452015                   | ???? ?????     | 359.000 EUR           |
| ????????           | ca. 136 m²                 | ????????       | Käuferprovision       |
| ????? ?????        | ????????????? ?????        |                | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ????????           | 4                          |                | MwSt.) des            |
| ????????????? ??   | 3                          |                | beurkundeten          |
| ????????           |                            | ???? ????????? | Kaufpreises           |
| ????????           | 1                          |                |                       |
| ???? ?????????     | 1967                       | ???? ????????? | 2024                  |
| ????? ?????????    | 1 x ?????????              | ????????       | ??????                |
|                    | ????? ?????????, 1 x ????? | ????????       | ???????, WC           |
|                    |                            |                | ????????              |

??????? ???????: 25452015 - 47661 Issum-Sevelen

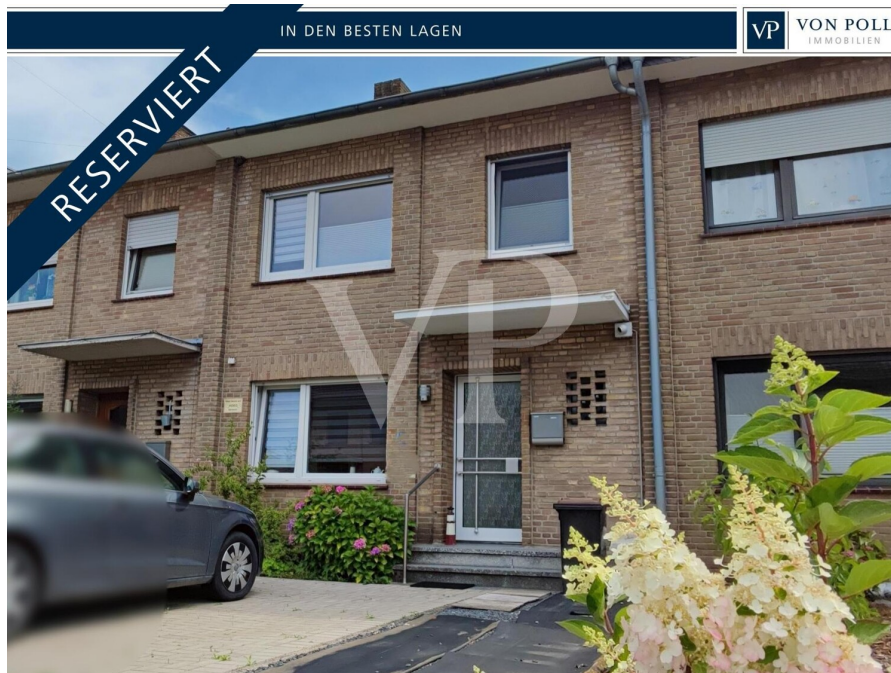
????????????? ??????????

|                                                     |                           |                                                                                          |               |
|-----------------------------------------------------|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                            | ????????? ??????????      | ?????????????????<br>???????????                                                         | VERBRAUCH     |
| ????? ???????????                                   | ??????? ???????<br>?????? | ???????<br>?????????????<br>?????????????                                                | 88.40 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 17.08.2035                | ??????????<br>??????????????<br>???????????                                              | C             |
| ????? ???????????                                   | ??????                    | ??????????<br>????? ???????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1967          |



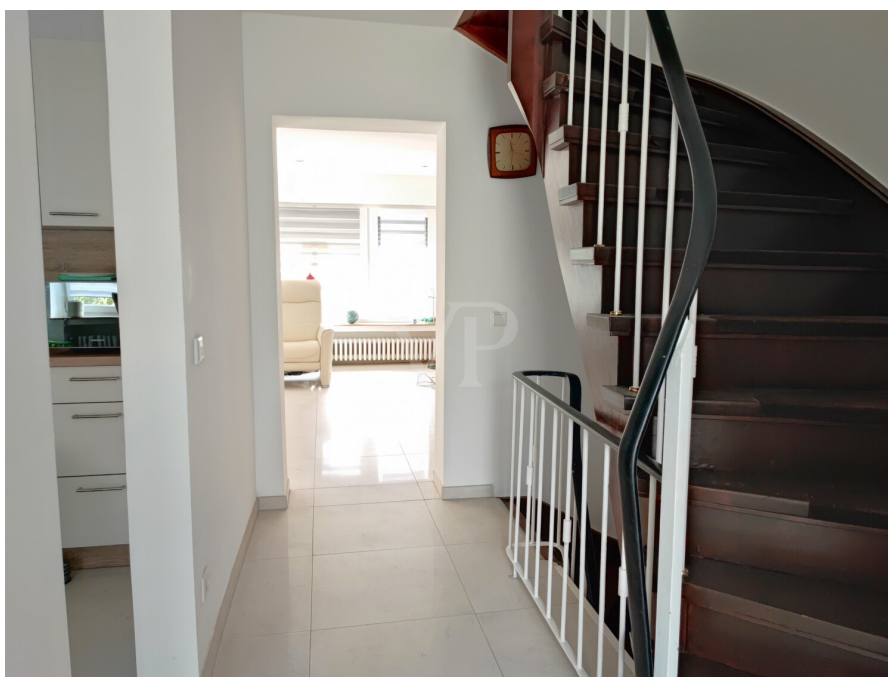
??????? ???????: 25452015 - 47661 Issum-Sevelen

?? ????????



??????? ???????: 25452015 - 47661 Issum-Sevelen

?? ????????



??????? ???????: 25452015 - 47661 Issum-Sevelen

?? ???????





??????? ???????: 25452015 - 47661 Issum-Sevelen

?? ????????



??????? ???????: 25452015 - 47661 Issum-Sevelen

?? ????????





??????? ???????: 25452015 - 47661 Issum-Sevelen

?? ????????



??????? ???????: 25452015 - 47661 Issum-Sevelen

?? ????????



??????? ???????: 25452015 - 47661 Issum-Sevelen

?? ????????





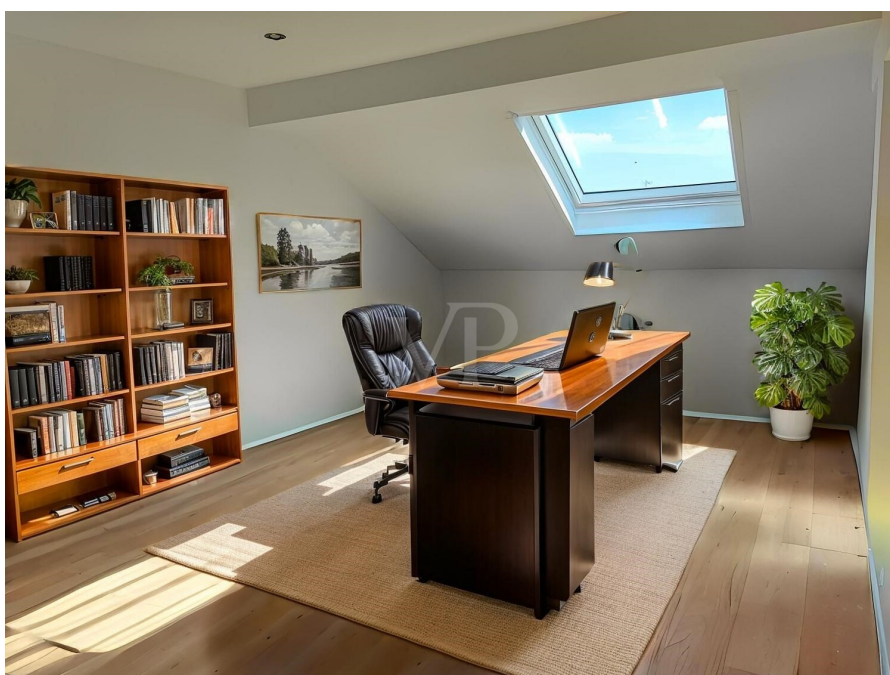
??????? ???????? : 25452015 - 47661 Issum-Sevelen

?? ????????



??????? ???????: 25452015 - 47661 Issum-Sevelen

?? ????????





??????? ?????????: 25452015 - 47661 Issum-Sevelen

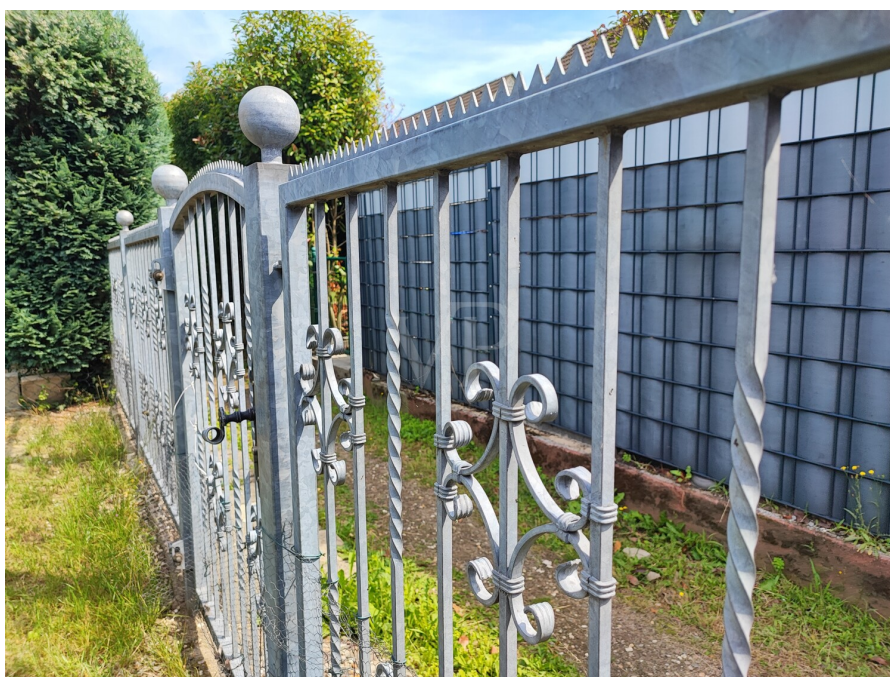
?? ????????





??????? ???????: 25452015 - 47661 Issum-Sevelen

?? ????????



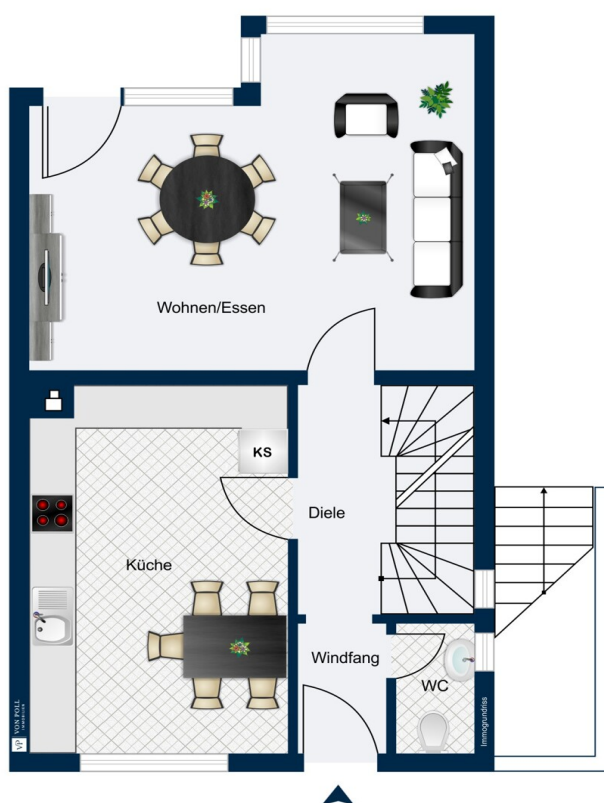
??????? ???????: 25452015 - 47661 Issum-Sevelen

?? ???????

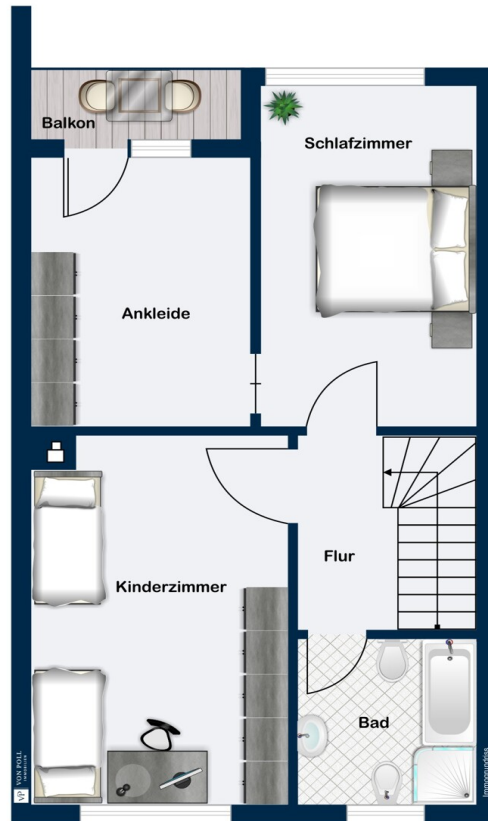


??????? ???????: 25452015 - 47661 Issum-Sevelen

???????







???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ????????????

??????? ???????: 25452015 - 47661 Issum-Sevelen

## ??? ?????? ??????????

Dieses liebevoll modernisierte Reihenmittelhaus aus dem Jahr 1969 vereint zeitlosen Charme mit frischem, zeitgemäßem Wohnkomfort. Auf rund 136 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem Grundstück von fast 300 m<sup>2</sup> bietet es reichlich Platz für Ihre Wohnräume – 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.

??????? ???????: 25452015 - 47661 Issum-Sevelen

??????????????? ??? ????????

#### Eckdaten

- Baujahr: 1967
- vollständig modernisiert (inkl. Heizung, Leitungen und Dämmung)
- Wohnfläche: ca. 136 m<sup>2</sup>
- Grundstück: knapp 300 m<sup>2</sup>
- 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



??????? ???????: 25452015 - 47661 Issum-Sevelen

## ??? ??? ??? ???????????

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 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.

??????? ???????: 25452015 - 47661 Issum-Sevelen

????? ????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.8.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 88.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

??????? ?????????: 25452015 - 47661 Issum-Sevelen

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Ramona Wanitzek-Reiter

---

Busmannstraße 28, 47623 Kevelaer

Tel.: +49 2832 - 97 79 977

E-Mail: geldern@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)