Issum

Familientraum in Issum-Sevelen: Modernes Wohnglück mit Sonnenterrasse und Garage

CODICE OGGETTO: 25452005

PREZZO D'ACQUISTO: 359.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 108,06 m^2 • **VANI:** 4 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 276 m^2

CODICE OGGETTO: 25452005 - 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: 25452005 - 47661 Issum

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25452005
Superficie netta	ca. 108,06 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	2015
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	359.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2021
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio

CODICE OGGETTO: 25452005 - 47661 Issum

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas naturale leggero
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	25.04.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	97.50 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	C
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2015

CODICE OGGETTO: 25452005 - 47661 Issum

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25452005 - 47661 Issum

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25452005 - 47661 Issum

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25452005 - 47661 Issum

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25452005 - 47661 Issum

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25452005 - 47661 Issum

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25452005 - 47661 Issum

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25452005 - 47661 Issum

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25452005 - 47661 Issum

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25452005 - 47661 Issum

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25452005 - 47661 Issum

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25452005 - 47661 Issum

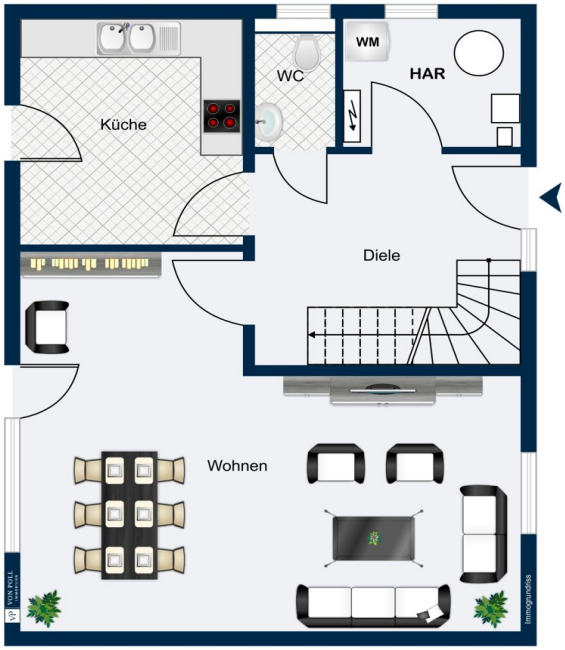
La proprietà

CODICE OGGETTO: 25452005 - 47661 Issum

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25452005 - 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: 25452005 - 47661 Issum

Una prima impressione

Willkommen in einer Immobilie, die mehr ist als nur ein Haus: Inmitten einer beliebten und gewachsenen Wohnlage von Issum-Sevelen wartet dieses liebevoll geplante Einfamilienhaus aus dem Jahr 2015 auf seine neuen Besitzer. Mit einer Wohnfläche von ca. 108 m² auf einem ca. 276 m² großen Grundstück bietet es ausreichend Raum für Familien, die sich ein Zuhause mit Herz wünschen.

Die durchdachte Raumaufteilung mit insgesamt vier Zimmern schafft eine harmonische Balance zwischen Rückzugsorten und offenen Wohnbereichen – ideal für das tägliche Familienleben.

Im Erdgeschoss empfängt Sie eine großzügige Diele, die sofort ein Gefühl von Weite vermittelt. Das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit Essbereich und Zugang zur sonnigen Südterrasse lädt zu geselligen Stunden und entspannten Momenten im Freien ein.
Die abgeschlossene Küche - ebenfalls mit Ausgang auf die Terrasse - bietet u.a. ausreichend Platz für gemeinsame Mahlzeiten am Esstisch. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Gäste-WC und einen praktischen Hauswirtschaftsraum.

Im Dachgeschoss befinden sich drei gut geschnittene Schlaf- bzw. Kinderzimmer, die sich flexibel nach Ihren Bedürfnissen gestalten lassen – sei es als Schlafzimmer, Büro oder Spielzimmer. Das helle Tageslichtbad ist mit Dusche und Badewanne ausgestattet – ein Ort zum Durchatmen und Ankommen.

Ausstattungshighlights wie klassisch-elegante Fenster mit Sprossen bis zum Boden, eine Warmwasseraufbereitung mittels Solars, ein Glasfaseranschluss für schnelles Internet sowie eine Garage mit zusätzlichem Stellplatz runden das Angebot ab.

Die Lage dieses Hauses spricht für sich: ruhig, familienfreundlich und dennoch hervorragend angebunden. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Ärzte sind in unmittelbarer Nähe. Eine Bushaltestelle ist bequem zu Fuß erreichbar, und auch die Autobahn ist in wenigen Minuten erreicht – ideal für Pendler oder alle, die flexibel unterwegs sein möchten.

Aktuell ist das Haus vermietet und kann auf Eigenbedarf gekündigt werden.
Mit Liebe und frischen Ideen können Sie diese Immobilie zu einem modernen Traumhaus verwandeln.
Lernen Sie dieses Haus persönlich kennen – vielleicht ist es genau das Zuhause, auf das

Sie gewartet haben. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst!

CODICE OGGETTO: 25452005 - 47661 Issum

Dettagli dei servizi

Diese attraktive Immobilie mit durchdachter Raumaufteilung hat folgende Ausstattung:
•Baujahr 2015
•Wohnfläche: ca. 108 m²
•Grundstück: 276 m²
•große Diele
•helles sonnendurchflutetes Wohn-/Esszimmer
•in Richtung Süden gerichtete Terrasse
•drei Schlaf-/Kinderzimmer
•Küche mit Ausgang auf die Terrasse
•helles Gäste-WC
•Hauswirtschaftsraum
•Badezimmer mit Dusche und Badewanne
•Gas-Zentralheizung
•Solartechnik für die Warmwasseraufbereitung
•2-fach verglaste Kunststofffenster mit innenliegenden Sprossen
•Satellitenanschluss
•Garage und Stellplatz

CODICE OGGETTO: 25452005 - 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 umrahmt von Fachwerkhäusern und dem imposanten Rathaus. 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. Auch der Oermter Berg als beliebtes Naherholungsgebiet können Sie wandern, Radfahren oder einfach die Natur genießen. Der Oermter Turm bietet einen beeindruckenden Panoramablick über die niederrheinische Landschaft. Und das Schloss Haag in Geldern als historische Anlage mit prächtigem 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: 25452005 - 47661 Issum

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 25.4.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 97.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015.
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.

CODICE OGGETTO: 25452005 - 47661 Issum

Partner di contatto

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

Ramona Wanitzek-Reiter

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com