

Issum-Sevelen

***Arrive and feel at home* Your home in a prime location!**

Property ID: 25452015

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



PURCHASE PRICE: 359.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 119 m² • ROOMS: 4 • LAND AREA: 299 m²

Property ID: 25452015 - 47661 Issum-Sevelen

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  Floor plans
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 25452015 - 47661 Issum-Sevelen

At a glance

Property ID	25452015	Purchase Price	359.000 EUR
Living Space	ca. 119 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2024
Rooms	4	Condition of property	Renovated
Bedrooms	3	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Equipment	Terrace, Guest WC
Year of construction	1967		
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

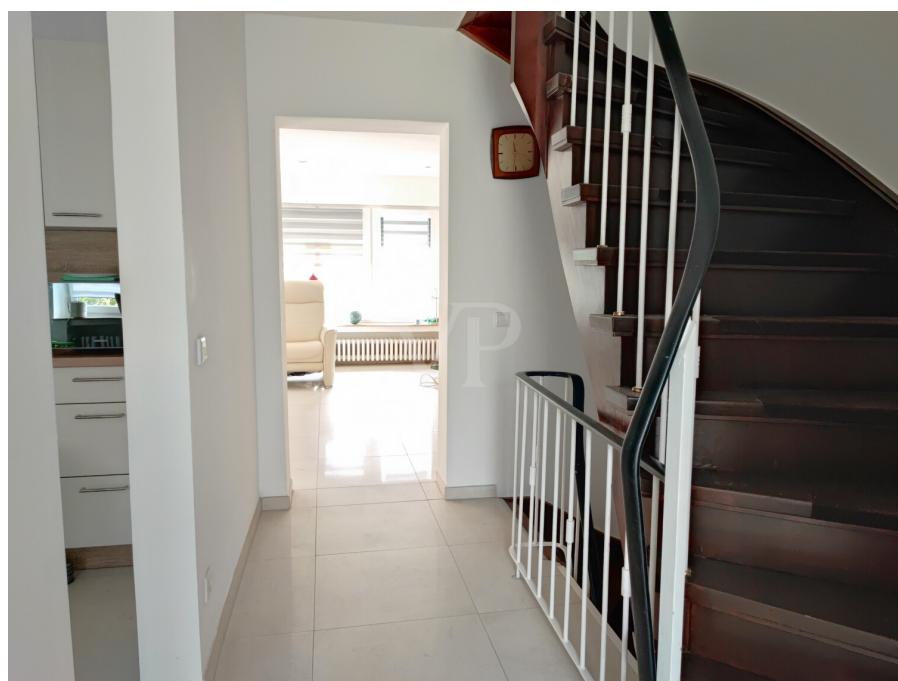
Property ID: 25452015 - 47661 Issum-Sevelen

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Light natural gas	Final energy consumption	88.40 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	17.08.2035	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1967

Property ID: 25452015 - 47661 Issum-Sevelen

The property



Property ID: 25452015 - 47661 Issum-Sevelen

The property



Property ID: 25452015 - 47661 Issum-Sevelen

The property



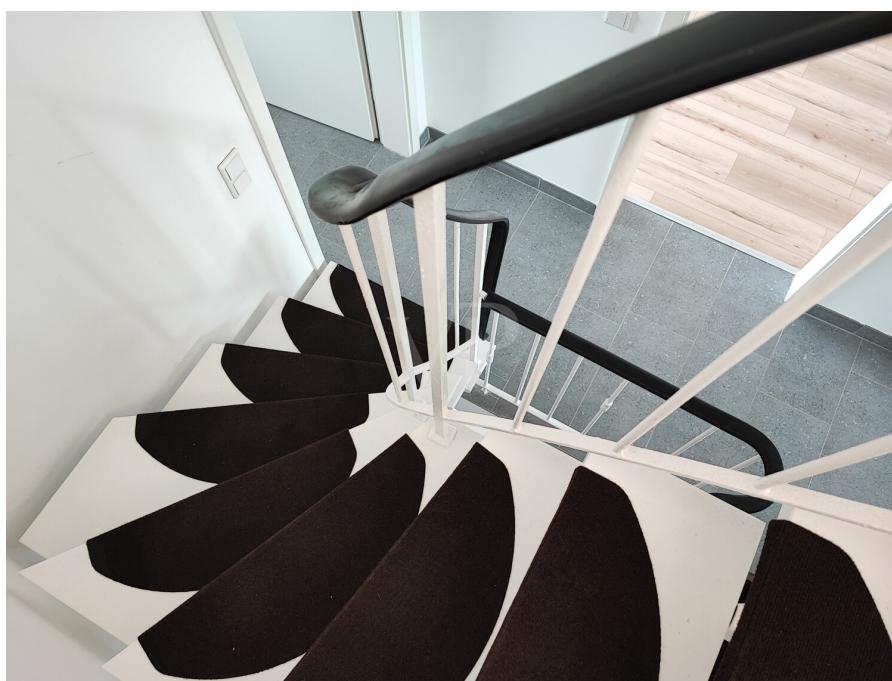
Property ID: 25452015 - 47661 Issum-Sevelen

The property



Property ID: 25452015 - 47661 Issum-Sevelen

The property



Property ID: 25452015 - 47661 Issum-Sevelen

The property



Property ID: 25452015 - 47661 Issum-Sevelen

The property



Property ID: 25452015 - 47661 Issum-Sevelen

The property



Property ID: 25452015 - 47661 Issum-Sevelen

The property



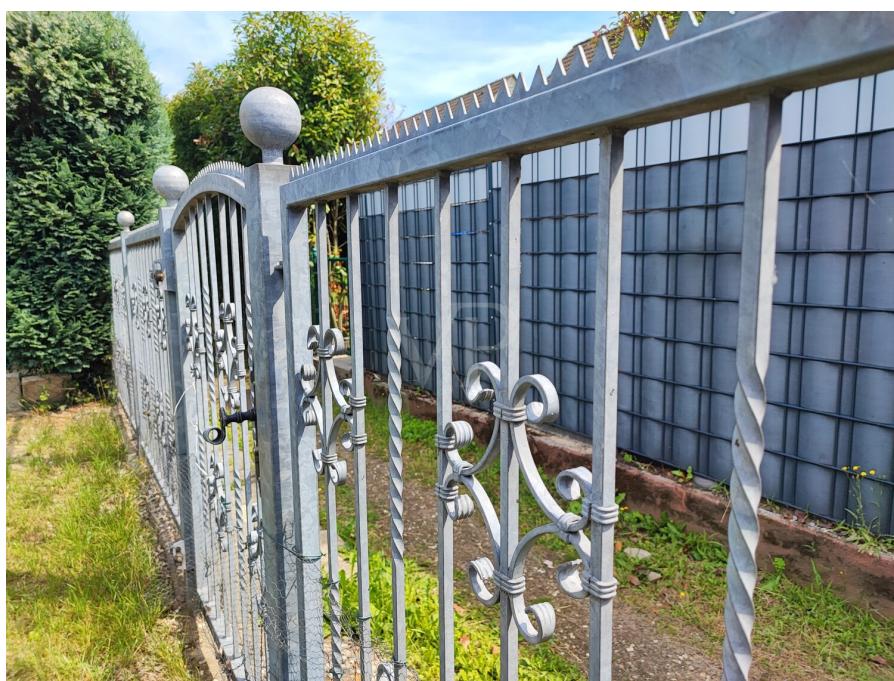
Property ID: 25452015 - 47661 Issum-Sevelen

The property



Property ID: 25452015 - 47661 Issum-Sevelen

The property



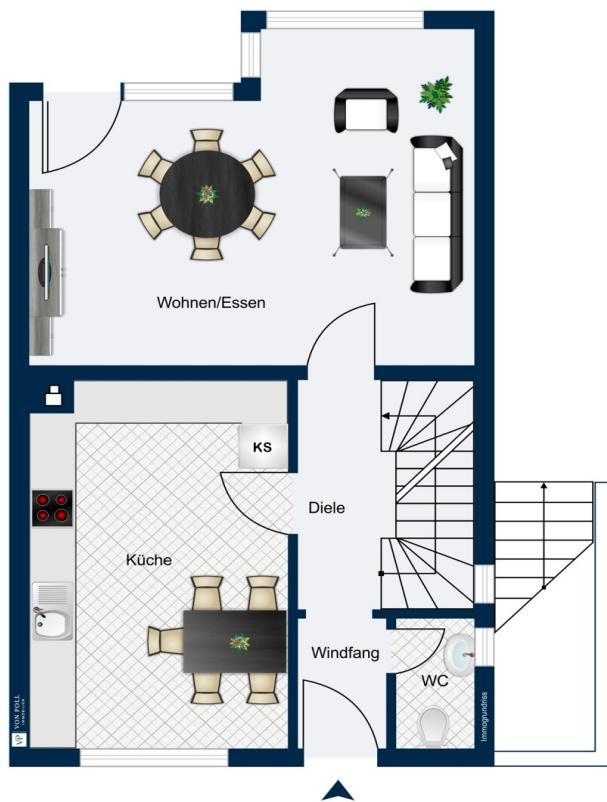
Property ID: 25452015 - 47661 Issum-Sevelen

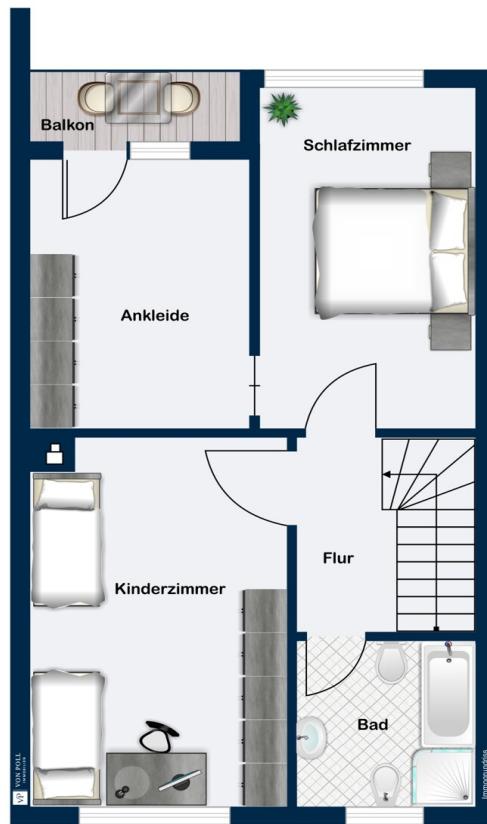
The property



Property ID: 25452015 - 47661 Issum-Sevelen

Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25452015 - 47661 Issum-Sevelen

A first impression

This lovingly modernized terraced house, built in 1969, combines timeless charm with fresh, contemporary living comfort. With approximately 119 m² of living space and a plot of almost 300 m², it offers ample room for your living dreams – and a true sense of security. The bright, welcoming entrance hall greets you immediately, providing plenty of space for a wardrobe. From there, you have direct access to the guest WC, the cozy kitchen with room for a dining table, and the spacious, light-filled living room. Large windows offer views of the low-maintenance garden – a place to relax and enjoy. Direct access to an adjacent path makes gardening and moving things around easy. Upstairs, you'll find two well-proportioned bedrooms. The larger one boasts a walk-in closet and a balcony – ideal for sunny mornings. This room could also be converted into two children's bedrooms, as originally planned. A bright bathroom with a shower completes this floor. The converted attic offers two additional rooms, perfect as a home office, hobby room, or guest room. The full basement offers additional storage space and plenty of room for your ideas. Between 2021 and 2024, the property underwent extensive renovations – including a new heating system, modern insulation, and high-quality windows – ensuring a comfortable indoor climate and excellent energy efficiency. Conveniently, an outdoor parking space directly in front of the house and a garage in the nearby garage complex are also included. The quiet, family-friendly location with good transport links and short distances to schools, shops, and leisure activities makes this house a place where everyday life flows smoothly and you'll love being at home. In short: A house with heart, space for all your plans – and the perfect blend of comfort, functionality, and warmth.

Property ID: 25452015 - 47661 Issum-Sevelen

Details of amenities

Eckdaten

- Baujahr: 1967
- vollständig modernisiert (inkl. Heizung, Leitungen und Dämmung)
- Wohnfläche: ca. 119 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

Property ID: 25452015 - 47661 Issum-Sevelen

All about the location

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.

Property ID: 25452015 - 47661 Issum-Sevelen

Other information

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.

Property ID: 25452015 - 47661 Issum-Sevelen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Ramona Wanitzek-Reiter

Busmannstraße 28, 47623 Kevelaer

Tel.: +49 2832 - 97 79 977

E-Mail: geldern@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com