

Issum-Sevelen

**\*Llega y siéntete como en casa\* ¡Tu casa en una  
ubicación privilegiada!**

*Número de propiedad: 25452015*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PRECIO DE COMPRA: 359.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 119 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL  
TERRENO: 299 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 25452015 - 47661 Issum-Sevelen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25452015 - 47661 Issum-Sevelen

## De un vistazo

|                      |                                                |
|----------------------|------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25452015                                       |
| Superficie habitable | ca. 119 m²                                     |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas                              |
| Habitaciones         | 4                                              |
| Dormitorios          | 3                                              |
| Baños                | 1                                              |
| Año de construcción  | 1967                                           |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje |

|                                |                                                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 359.000 EUR                                                               |
| Casa                           | Chalet adosado central                                                    |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2024                                                                      |
| Estado de la propiedad         | Estructura                                                                |
| Método de construcción         | Sólido                                                                    |
| Características                | Terraza, WC para invitados                                                |

Número de propiedad: 25452015 - 47661 Issum-Sevelen

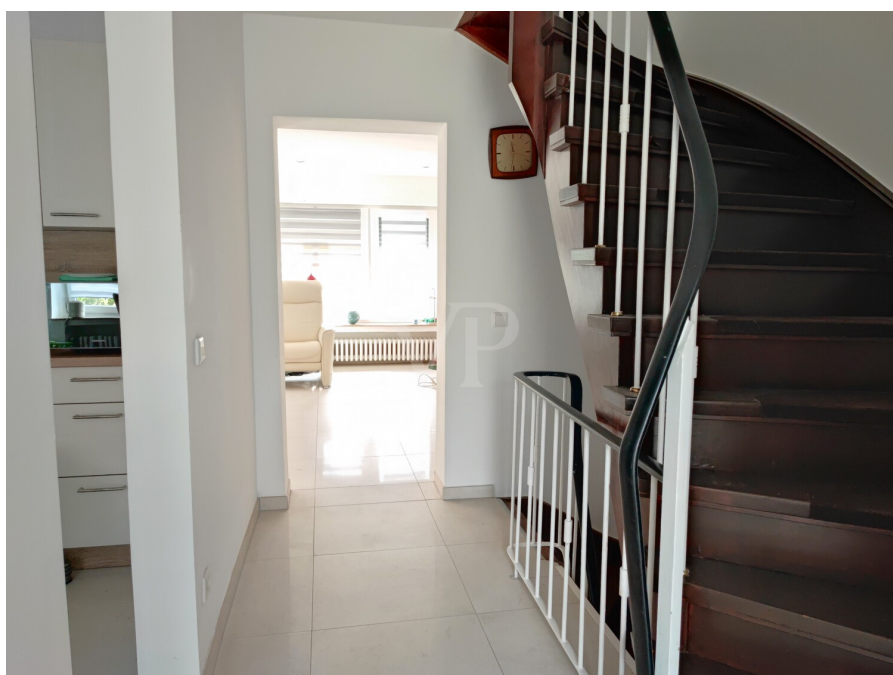
## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Gas natural ligero  |
| Certificado energético válido hasta | 17.08.2035          |
| Fuente de energía                   | Gas                 |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Consumo de energía final                            | 88.40 kWh/m²a          |
| Clase de eficiencia energética                      | C                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1967                   |

Número de propiedad: 25452015 - 47661 Issum-Sevelen

## La propiedad



Número de propiedad: 25452015 - 47661 Issum-Sevelen

## La propiedad



Número de propiedad: 25452015 - 47661 Issum-Sevelen

## La propiedad



Número de propiedad: 25452015 - 47661 Issum-Sevelen

## La propiedad



Número de propiedad: 25452015 - 47661 Issum-Sevelen

## La propiedad



Número de propiedad: 25452015 - 47661 Issum-Sevelen

## La propiedad



Número de propiedad: 25452015 - 47661 Issum-Sevelen

## La propiedad



Número de propiedad: 25452015 - 47661 Issum-Sevelen

## La propiedad



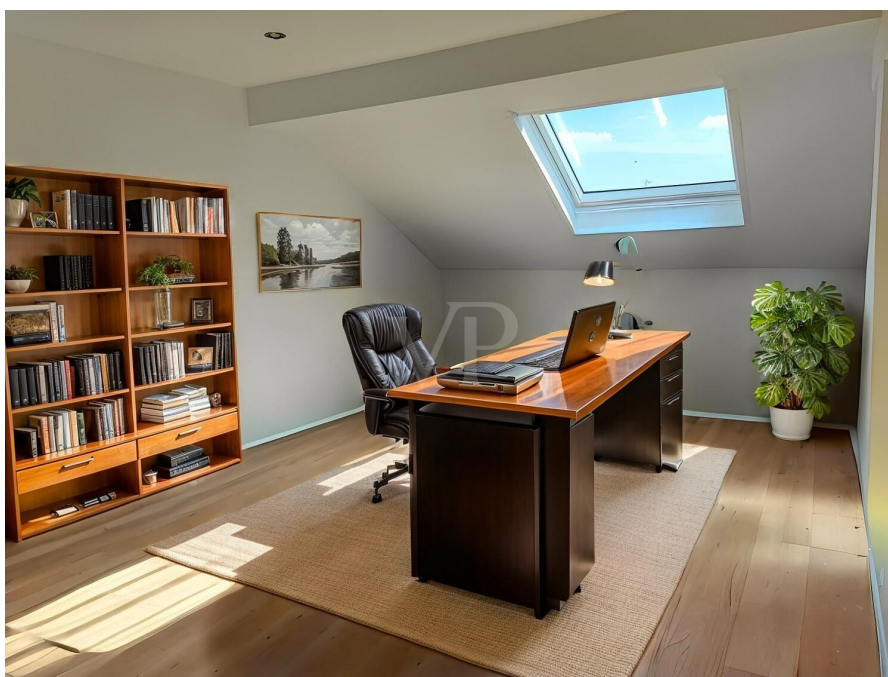
Número de propiedad: 25452015 - 47661 Issum-Sevelen

## La propiedad



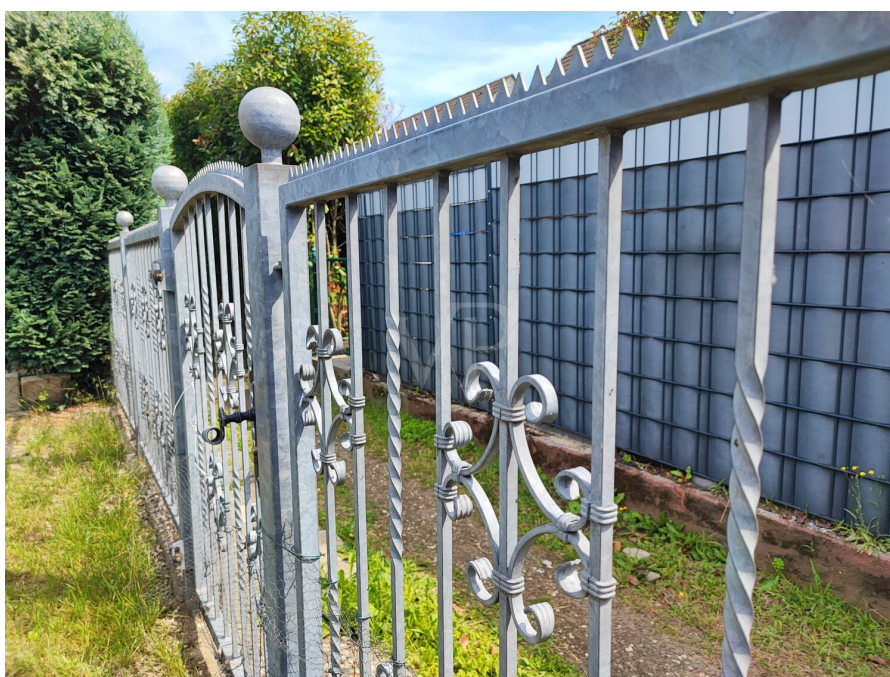
Número de propiedad: 25452015 - 47661 Issum-Sevelen

## La propiedad



Número de propiedad: 25452015 - 47661 Issum-Sevelen

## La propiedad



Número de propiedad: 25452015 - 47661 Issum-Sevelen

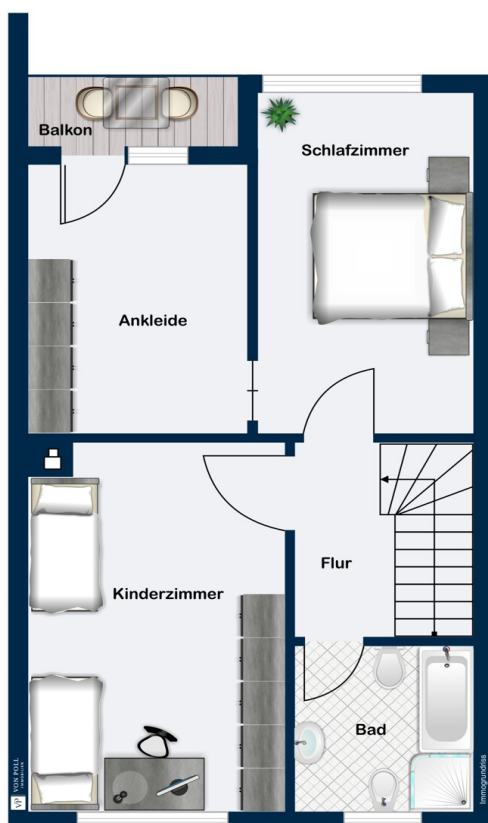
## La propiedad



Número de propiedad: 25452015 - 47661 Issum-Sevelen

## Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25452015 - 47661 Issum-Sevelen

## Una primera impresión

Esta casa adosada, construida en 1969 y cuidadosamente modernizada, combina un encanto atemporal con la comodidad de una vida moderna y fresca. Con aproximadamente 119 m² de superficie habitable y una parcela de casi 300 m², ofrece amplio espacio para la vida de sus sueños y una auténtica sensación de seguridad. El luminoso y acogedor recibidor le da la bienvenida de inmediato, con amplio espacio para un armario. Desde allí, tiene acceso directo al aseo de invitados, la acogedora cocina con espacio para una mesa de comedor y el espacioso y luminoso salón. Los grandes ventanales ofrecen vistas al jardín de fácil mantenimiento, un lugar para relajarse y disfrutar. El acceso directo a un sendero adyacente facilita la jardinería y el traslado de objetos. En la planta superior, encontrará dos dormitorios bien proporcionados. El más grande cuenta con un vestidor y un balcón, ideal para las mañanas soleadas. Esta habitación también podría convertirse en dos dormitorios infantiles, como se planeó originalmente. Un luminoso baño con ducha completa esta planta. El ático reformado ofrece dos habitaciones adicionales, perfectas como despacho, sala de ocio o habitación de invitados. El sótano completo ofrece espacio de almacenamiento adicional y mucho espacio para tus ideas. Entre 2021 y 2024, la propiedad se sometió a una amplia renovación, que incluyó un nuevo sistema de calefacción, un aislamiento moderno y ventanas de alta calidad, lo que garantiza un clima interior confortable y una excelente eficiencia energética. Además, se incluye una plaza de aparcamiento exterior justo delante de la casa y un garaje en el complejo de garajes cercano. Su ubicación tranquila y familiar, con buenas conexiones de transporte y a poca distancia de colegios, tiendas y actividades de ocio, hace de esta casa un lugar donde la vida cotidiana fluye con fluidez y te encantará estar en casa. En resumen: una casa con corazón, espacio para todos tus planes y la combinación perfecta de comodidad, funcionalidad y calidez.

Número de propiedad: 25452015 - 47661 Issum-Sevelen

## Detalles de los servicios

### Eckdaten

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

Número de propiedad: 25452015 - 47661 Issum-Sevelen

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25452015 - 47661 Issum-Sevelen

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 25452015 - 47661 Issum-Sevelen

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Ramona Wanitzek-Reiter

---

Busmannstraße 28, 47623 Kevelaer

Tel.: +49 2832 - 97 79 977

E-Mail: [geldern@von-poll.com](mailto:geldern@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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