

Issum-Sevelen

**\*Arrivez et sentez-vous comme chez vous\* Votre maison dans un emplacement de choix !**

**CODE DU BIEN: 25452015**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



**PRIX D'ACHAT: 359.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 119 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 299 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25452015 - 47661 Issum-Sevelen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25452015 - 47661 Issum-Sevelen**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25452015	Prix d'achat	359.000 EUR
Surface habitable	ca. 119 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison en bande centrale
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	4	Modernisation / Rénovation	2024
Chambres à coucher	3	État de la propriété	Refait à neuf
Salles de bains	1	Technique de construction	massif
Année de construction	1967	Aménagement	Terrasse, WC invités
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage		

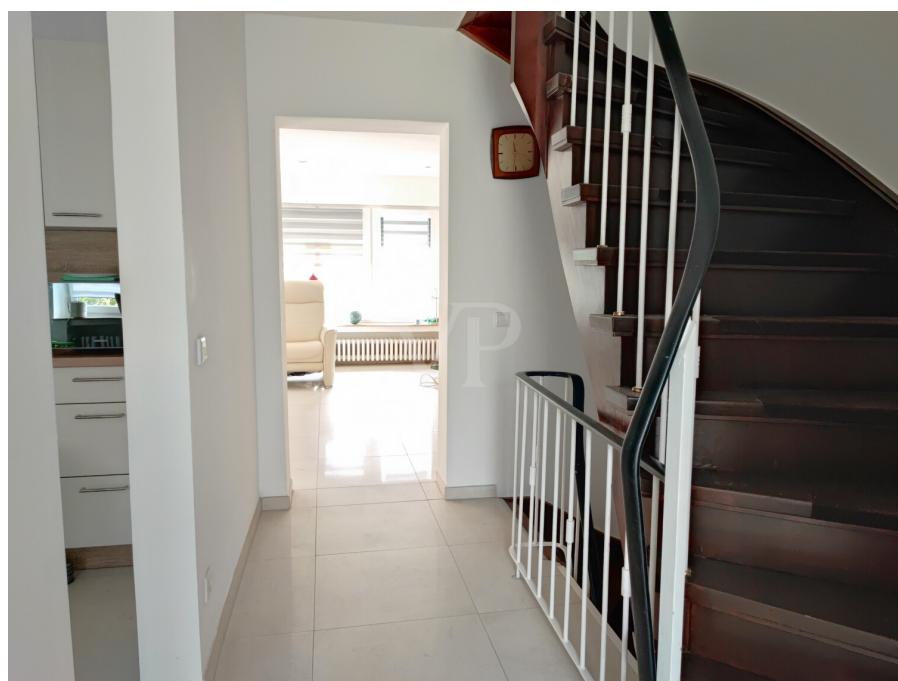
CODE DU BIEN: 25452015 - 47661 Issum-Sevelen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz naturel léger		
Certification énergétique valable jusqu'au	17.08.2035	Consommation finale d'énergie	88.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	C
		Année de construction selon le certificat énergétique	1967

CODE DU BIEN: 25452015 - 47661 Issum-Sevelen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25452015 - 47661 Issum-Sevelen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25452015 - 47661 Issum-Sevelen

## La propriété



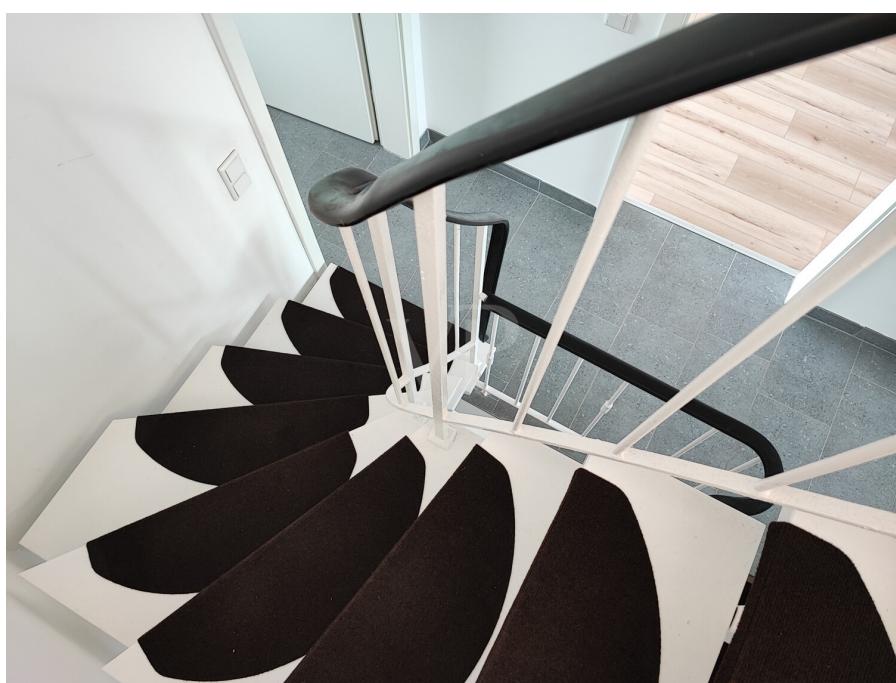
CODE DU BIEN: 25452015 - 47661 Issum-Sevelen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25452015 - 47661 Issum-Sevelen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25452015 - 47661 Issum-Sevelen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25452015 - 47661 Issum-Sevelen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25452015 - 47661 Issum-Sevelen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25452015 - 47661 Issum-Sevelen

## La propriété



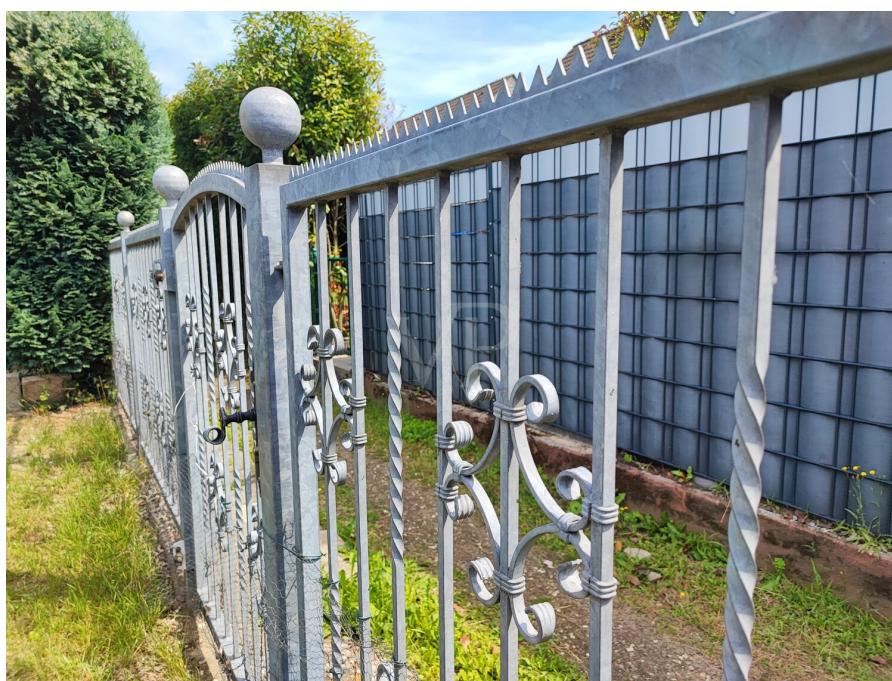
CODE DU BIEN: 25452015 - 47661 Issum-Sevelen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25452015 - 47661 Issum-Sevelen

## La propriété



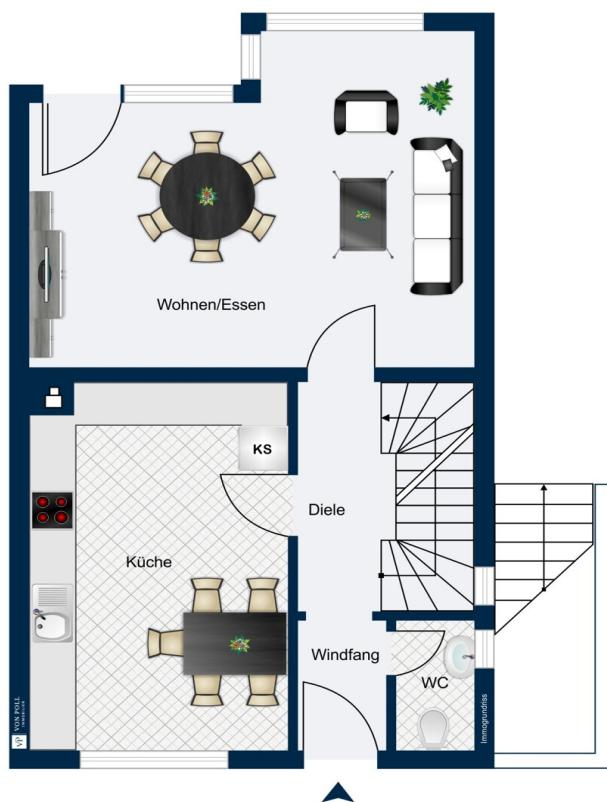
CODE DU BIEN: 25452015 - 47661 Issum-Sevelen

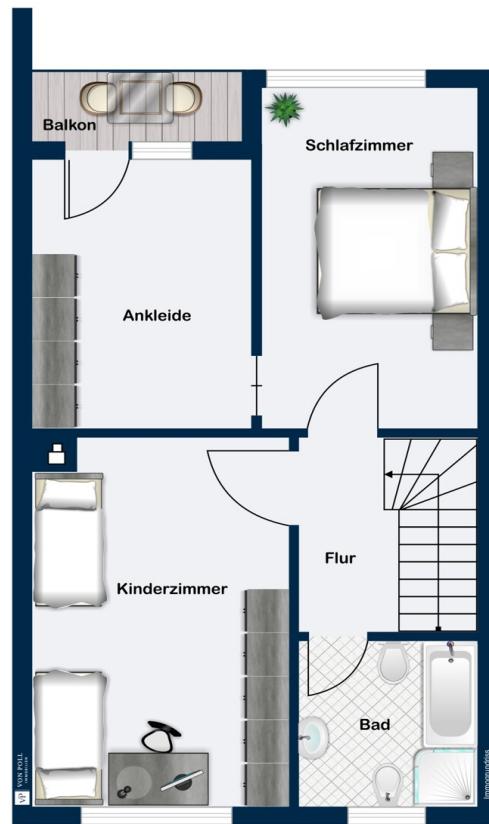
## La propriété



CODE DU BIEN: 25452015 - 47661 Issum-Sevelen

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25452015 - 47661 Issum-Sevelen**

## Une première impression

Cette maison mitoyenne, rénovée avec soin et construite en 1969, allie le charme intemporel au confort moderne. Avec environ 119 m<sup>2</sup> de surface habitable et un terrain de près de 300 m<sup>2</sup>, elle offre un espace généreux pour réaliser vos rêves et une véritable sensation de sécurité. Le hall d'entrée, lumineux et accueillant, vous offre un espace suffisant pour une armoire. De là, vous accédez directement aux toilettes invités, à la cuisine conviviale avec un coin repas et au salon spacieux et baigné de lumière. De grandes fenêtres offrent une vue sur le jardin facile d'entretien, un véritable havre de paix. Un accès direct à un chemin adjacent facilite le jardinage et le transport d'objets. À l'étage, vous trouverez deux chambres de belles dimensions. La plus grande dispose d'un dressing et d'un balcon, idéal pour profiter des matins ensoleillés. Cette chambre pourrait également être transformée en deux chambres d'enfants, comme prévu initialement. Une salle de bain lumineuse avec douche complète cet étage. Les combles aménagés offrent deux pièces supplémentaires, parfaites pour un bureau, une salle de loisirs ou une chambre d'amis. Le sous-sol complet offre un espace de rangement supplémentaire et un potentiel immense pour vos projets. Entre 2021 et 2024, la propriété a fait l'objet d'importantes rénovations – incluant un nouveau système de chauffage, une isolation moderne et des fenêtres de haute qualité – garantissant un confort thermique optimal et une excellente performance énergétique. Un emplacement de parking extérieur juste devant la maison et un garage dans la résidence voisine sont également inclus. Située dans un quartier calme et familial, à proximité des transports en commun, des écoles, des commerces et des loisirs, cette maison vous offre un quotidien serein et un cadre de vie idéal. En résumé : une maison chaleureuse, spacieuse et confortable, alliant confort, fonctionnalité et convivialité.

CODE DU BIEN: 25452015 - 47661 Issum-Sevelen

## Détails des commodités

### 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

**CODE DU BIEN: 25452015 - 47661 Issum-Sevelen**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25452015 - 47661 Issum-Sevelen**

## Plus d'informations

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.

**CODE DU BIEN: 25452015 - 47661 Issum-Sevelen**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Ramona Wanitzek-Reiter

---

Busmannstraße 28, 47623 Kevelaer

Tel.: +49 2832 - 97 79 977

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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