

Issum-Sevelen

## \*Érkezés és otthon érzet\* Az otthonod egy kiváló helyen!

VP azonosító: 25452015

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



VÉTELÁR: 359.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 119 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 299 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25452015 - 47661 Issum-Sevelen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

**VP azonosító: 25452015 - 47661 Issum-Sevelen**

## Áttekintés

VP azonosító	25452015	Vételár	359.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 119 m <sup>2</sup>	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Teto formája	Nyeregteto	Modernizálás / felújítás	2024
Szobák	4	Az ingatlan állapota	Részleges Felújított
Hálószobák	3	Kivitelezési módszer	Szilárd
Fürdoszobák	1	Felszereltség	Terasz, Vendég WC
Építés éve	1967		
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs		

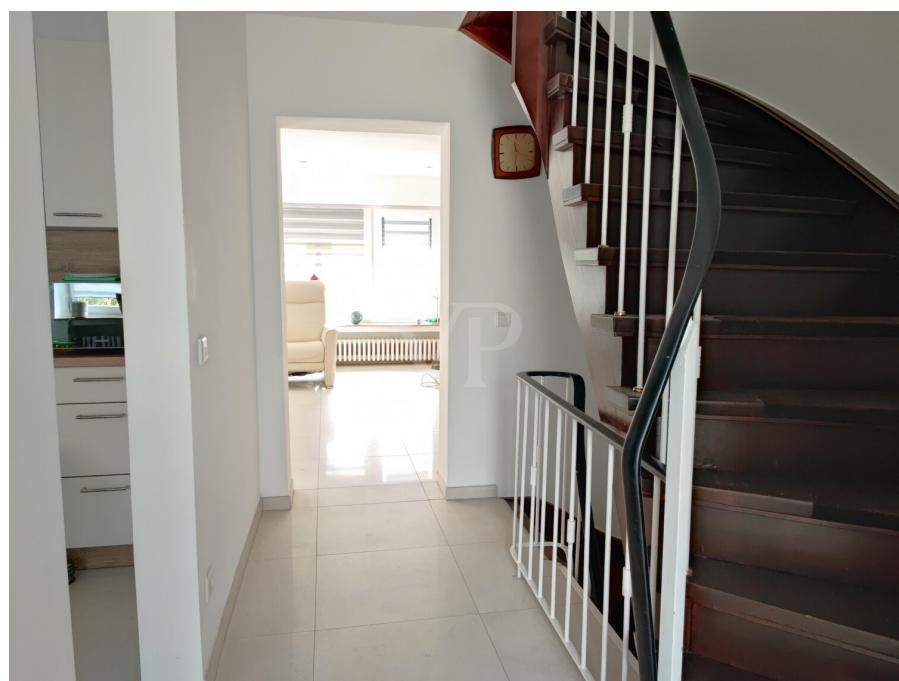
**VP azonosító: 25452015 - 47661 Issum-Sevelen**

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Könnyű földgáz	Végso energiafogyasztás	88.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	17.08.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1967

VP azonosító: 25452015 - 47661 Issum-Sevelen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25452015 - 47661 Issum-Sevelen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25452015 - 47661 Issum-Sevelen

## Az ingatlan



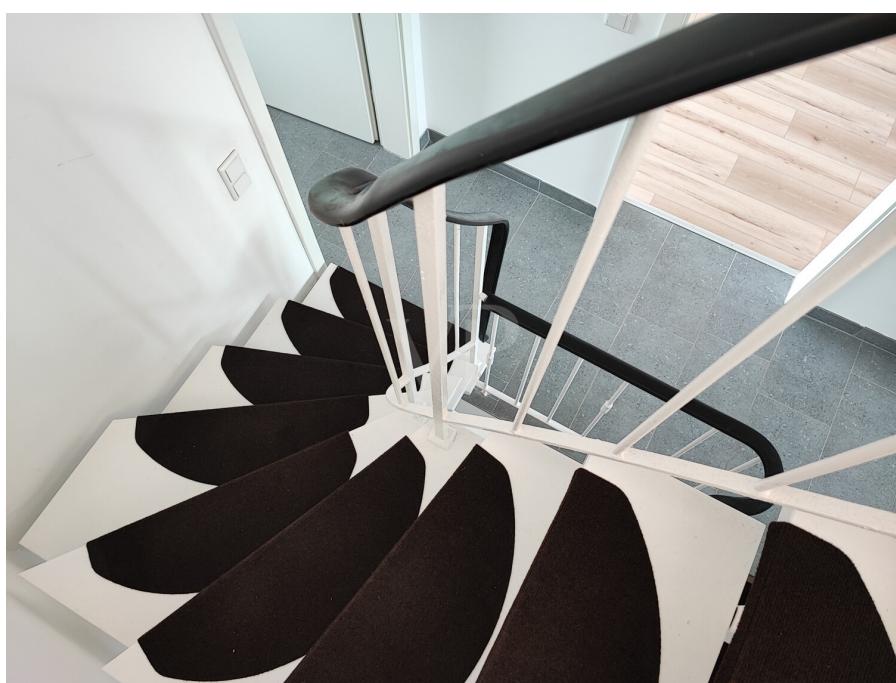
VP azonosító: 25452015 - 47661 Issum-Sevelen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25452015 - 47661 Issum-Sevelen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25452015 - 47661 Issum-Sevelen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25452015 - 47661 Issum-Sevelen

## Az ingatlan



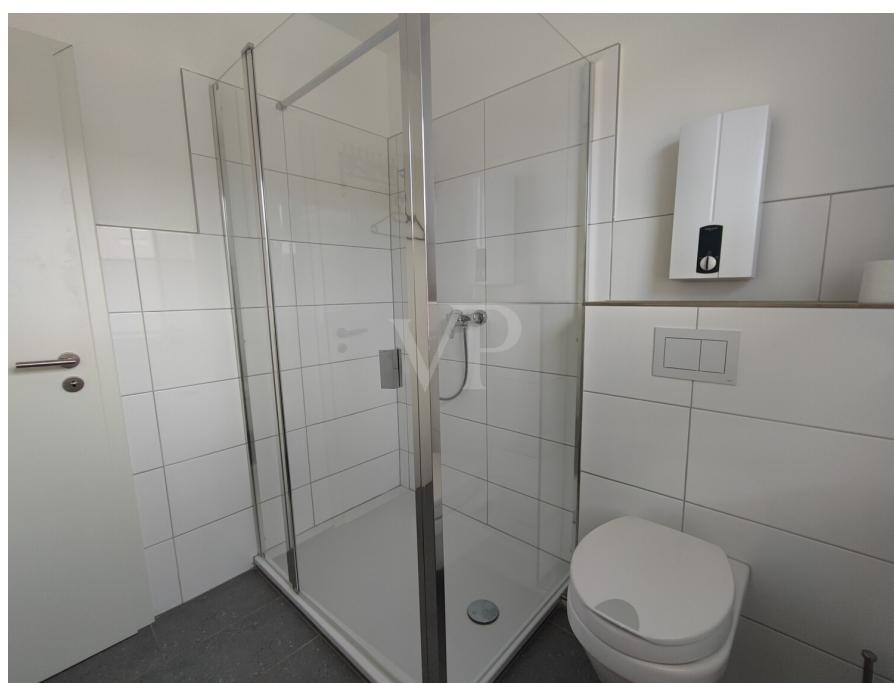
VP azonosító: 25452015 - 47661 Issum-Sevelen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25452015 - 47661 Issum-Sevelen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25452015 - 47661 Issum-Sevelen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25452015 - 47661 Issum-Sevelen

## Az ingatlan



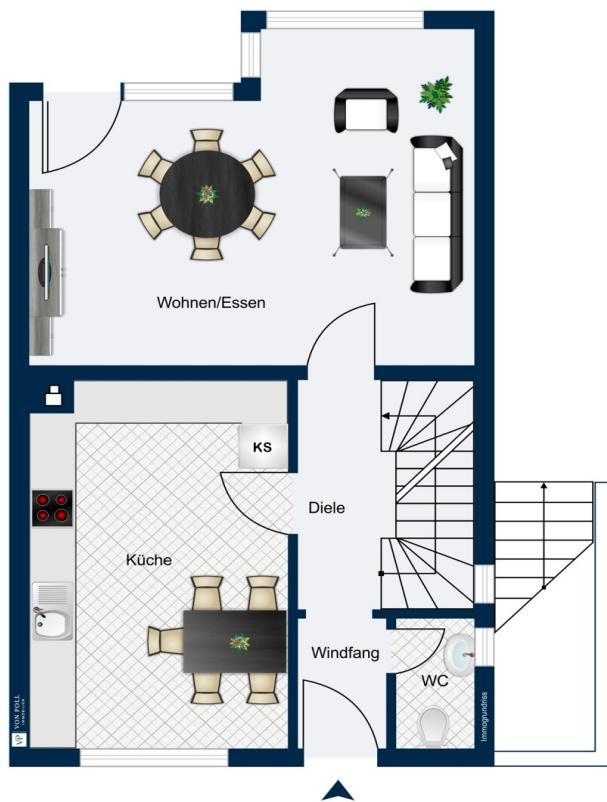
VP azonosító: 25452015 - 47661 Issum-Sevelen

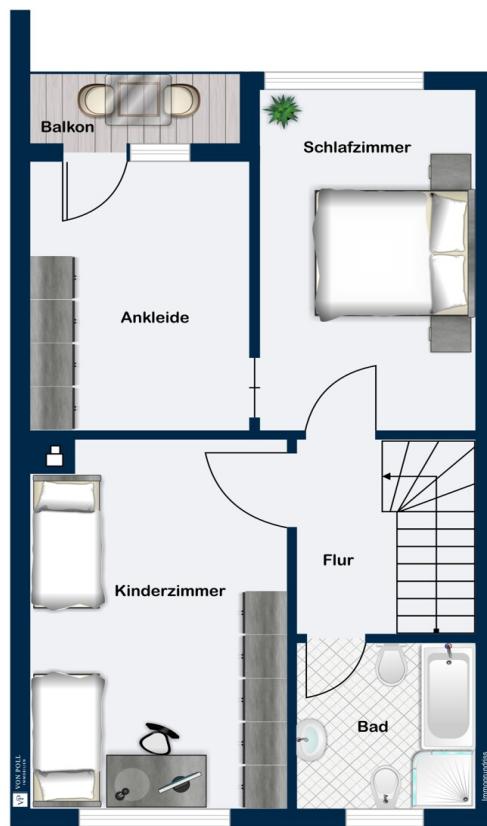
## Az ingatlan



VP azonosító: 25452015 - 47661 Issum-Sevelen

## Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25452015 - 47661 Issum-Sevelen**

## Az elso benyomás

Ez a szeretettel modernizált, 1969-ben épült sorház az idotlen bájt ötvözi a friss, modern lakhatási kényelemmel. Körülbelül 119 m<sup>2</sup> lakótérrel és közel 300 m<sup>2</sup>-es telekkel boséges teret kínál álmai megvalósításához – és valódi biztonságérzetet nyújt. A világos, barátságos eloszoba azonnal üdvözli Önt, rengeteg helyet biztosítva egy gardróbnak. Innen közvetlenül a vendég WC-be, a hangulatos konyhába, ahol egy étkezoasztal is elfér, és a tágas, világos nappaliba juthat. A nagy ablakokon keresztül kilátás nyílik az alacsony karbantartást igénylo kertre – egy hely a kikapcsolódásra és a szórakozásra. A szomszédos ösvényhez való közvetlen hozzáférés megkönnyíti a kertészkedést és a pakolást. Az emeleten két arányos hálószoba található. A nagyobbikban gardrób és erkély található – ideális a napsütéses reggelekre. Ez a szoba az eredeti tervek szerint két gyerekszobává is átalakítható. Egy világos, zuhanyzós fürdoszoba teszi teljessé ezt az emeletet. Az átalakított tetőter további két szobát kínál, amelyek tökéletesek dolgozószobának, hobbiszobának vagy vendégszobának. A teljes pince további tárolóhelyet és rengeteg helyet kínál az ötleteinek. 2021 és 2024 között az ingatlan átfogó felújításon esett át – beleértve egy új futési rendszert, modern szigetelést és kiváló minőségű ablakokat –, amelyek kellemes beltéri klímát és kiváló energiahatékonyságot biztosítanak. Kényelmesen, közvetlenül a ház előtt egy kültéri parkolóhely és egy garázs is tartozik hozzá a közeli garázskomplexumban. A csendes, családbarát elhelyezkedés, a jó közlekedési kapcsolatokkal és az iskolák, üzletek és szabadidős létesítmények rövid távolságával teszi ezt a házat olyan hellyé, ahol a minden napok zökkenőmentesen telnek, és ahol szeretni fogja otthon érezni magát. Röviden: Egy szívvel teli ház, ahol minden terve számára van hely – és a kényelem, a funkcionális és a melegség tökéletes keveréke.

**VP azonosító: 25452015 - 47661 Issum-Sevelen**

## Részletes felszereltség

### 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

**VP azonosító: 25452015 - 47661 Issum-Sevelen**

## Minden a helyszínról

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.

**VP azonosító: 25452015 - 47661 Issum-Sevelen**

## **További információ / adatok**

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.

**VP azonosító: 25452015 - 47661 Issum-Sevelen**

## **Kapcsolattartó**

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Ramona Wanitzek-Reiter

---

Busmannstraße 28, 47623 Kevelaer

Tel.: +49 2832 - 97 79 977

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához*

---

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