

Issum / Sevelen

# Rendite trifft Potenzial: drei Wohnungen, eine Kapitalanlage oder Familienparadies - entscheiden Sie

**VP azonosító: 26452003**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**VÉTELÁR: 199.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 183,61 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 260 m<sup>2</sup>**

**VP azonosító: 26452003 - 47661 Issum / Sevelen**

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 26452003 - 47661 Issum / Sevelen

## Áttekintés

|                 |                           |                         |   |
|-----------------|---------------------------|-------------------------|---|
| VP azonosító    | 26452003                  | Vételár                 | 199.000 EUR   |
| Hasznos lakótér | ca. 183,61 m <sup>2</sup> | Jutalék                 | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Teto formája    | Tetőtéri lakás            |                         |   |
| Szobák          | 7                         |                         |   |
| Hálósobák       | 5                         |                         |   |
| Fürdőszobák     | 3                         | Kivitelezési<br>módszer | Szilárd   |
| Építés éve      | 1938                      | Felszereltség           | Terasz, Kert / közös<br>használat   |

VP azonosító: 26452003 - 47661 Issum / Sevelen

## Áttekintés: Energia adatok

|   |                |   |                             |
|---|----------------|---|-----------------------------|
| Futési rendszer                             | Központifutás  | Energiatanúsítvány  | Energetikai tanúsítvány     |
| Energiaforrás                               | Könnyű földgáz | Teljes energiaigény                                       | 378.00 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárat | 18.02.2035     | Energiatahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány | H                           |
| Energiaforrás                               | Gáz            | Építési év az energiatanúsítvány szerint                  | 1938                        |

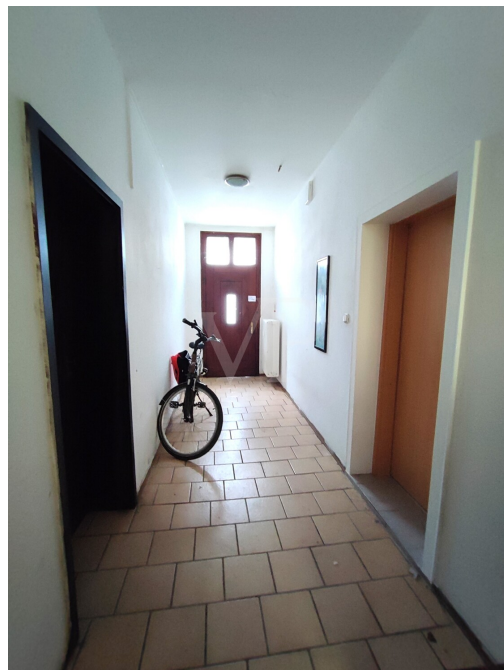
VP azonosító: 26452003 - 47661 Issum / Sevelen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26452003 - 47661 Issum / Sevelen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26452003 - 47661 Issum / Sevelen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26452003 - 47661 Issum / Sevelen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26452003 - 47661 Issum / Sevelen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26452003 - 47661 Issum / Sevelen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26452003 - 47661 Issum / Sevelen

## Az ingatlan



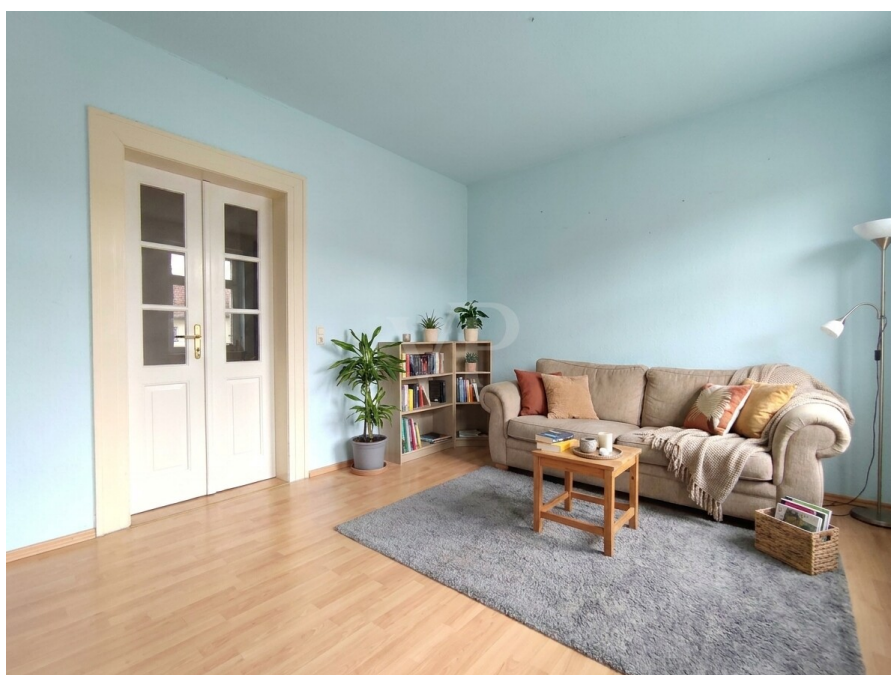
VP azonosító: 26452003 - 47661 Issum / Sevelen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26452003 - 47661 Issum / Sevelen

## Az ingatlan



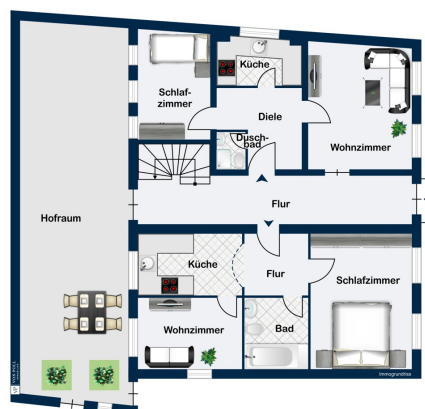
VP azonosító: 26452003 - 47661 Issum / Sevelen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26452003 - 47661 Issum / Sevelen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26452003 - 47661 Issum / Sevelen

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26452003 - 47661 Issum / Sevelen**

## Az elso benyomás

Dieses Angebot in Issum-Sevelen bietet Kapitalanlegern die seltene Gelegenheit, ein vollständig vermietetes Mehrfamilienhaus mit historischem Charme und stabilen Einnahmen zu erwerben. Rechtlich handelt es sich um den Erwerb von drei Eigentumswohnungen innerhalb einer Wohnungseigentümergeinschaft mit insgesamt vier Einheiten.

Faktisch bilden diese drei Einheiten jedoch ein eigenständiges, zusammenhängendes Gebäude mit einer Gesamt-Wohnfläche von ca. 185 m<sup>2</sup>.

Die Immobilie ist derzeit voll vermietet und generiert eine jährliche Kaltmiete von ca. 14.000 €. Die bestehenden Mietverhältnisse können übernommen werden, wodurch sich unmittelbar planbare und kontinuierliche Einnahmen ergeben.

Das zweigeschossige, fünfsichtige Backsteinhaus mit Mansardgiebeldach wurde um die Mitte des 19. Jh. erbaut, ist teilunterkellert und wurde Ende der 1930er Jahre komplett kernsaniert. Obwohl im Laufe der Zeit Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen durchgeführt wurden, sollte man das enorme Potenzial nutzen für eine zeitgemäße und moderne Neugestaltung der Innenräume.

Neben der Nutzung als renditestarkes Anlageobjekt eröffnet die Immobilie auch interessante Perspektiven für Eigennutzer: durch entsprechende Umbaumaßnahmen lässt sich das Gebäude zu einem großzügigen Einfamilienhaus oder alternativ zu einem Mehrgenerationenhaus mit viel Platz und individuellem Gestaltungsspielraum entwickeln.

Die drei Wohnungen sind wie folgt aufgeteilt:

Im Erdgeschoss finden Sie zwei 2-Zimmer-Wohnungen rechts und links des Hauseingangs mit jeweils ca. 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit Diele, Küche, einem Duschbad

sowie dem Schlafzimmer und dem Wohnbereich.

Die Wohnung im Obergeschoss mit ca. 100 m<sup>2</sup> verfügt über eine großzügige Diele, einem Wohnraum sowie zwei Schlafräumen, einer gut geschnittenen Küche und einem Tageslicht-Badezimmer.

Zusätzlich steht ein gemeinschaftlich genutzter Innenhof zur Verfügung, der den Wohnwert hebt.

Ein weiterer besonderer Aspekt ist der teilweise bestehende Denkmalschutz, der sich auf ausgewählte architektonische Elemente wie das Eingangsportale, historische Holzsprossenfenster im Erdgeschoss sowie dekorative Details an Fassade und Dach bezieht. Begründet wird der Denkmalschutz für dieses Gebäude, da es zu einer ehemaligen Hofanlage gehört und bedeutend ist für die Geschichte der Menschen, der Arbeits- und Produktionsverhältnisse sowie der Ortsentwicklung Sevelens im 19. Jahrhundert und erhaltenswert bezeichnet wird aus wissenschaftlichen, besonders architektur- und ortsgeschichtlichen sowie städtebaulichen Gründen.

Insgesamt handelt es sich um ein attraktives Angebot mit laufenden Einnahmen, überschaubarer Mieterstruktur oder zusätzlichem Entwicklungspotenzial.

**VP azonosító: 26452003 - 47661 Issum / Sevelen**

## Részletes felszereltség

Diese teils denkmalgeschützte Immobilie weist folgende Ausstattungsmerkmale auf:

- 260 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße für die gesamte Eigentümergemeinschaft
- Massivbauweise mit Holzbalkendecken
- Teil einer Wohnungseigentümergeinschaft mit insges. vier Einheiten
- Zwei 2-Zi-WG im EG mit ca. 39–42 m<sup>2</sup> Wfl.
- eine großzügige WG im OG mit ca. 100 m<sup>2</sup> Wfl.
- insgesamt 183,61 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- komplett vermietet
- doppelverglaste Holz-Fenster mit Sprossen
- Gas-Brennwert-Heizung aus dem Jahr 1986
- Teilunterkellerung mit Gewölbe
- Innenhof zur gemeinschaftlichen Nutzung
- jährliche Mieteinnahmen von ca. 14.000 € (Kaltmiete)

**VP azonosító: 26452003 - 47661 Issum / Sevelen**

## Minden a helyszínról

Die angebotene Immobilie befindet sich im Issumer Ortsteil Sevelen, einer gewachsenen und ruhigen Wohnlage am unteren Niederrhein im Kreis Kleve. Die Umgebung zeichnet sich durch ihren ländlich geprägten Charakter sowie eine hohe Lebens- und Wohnqualität aus und bietet zugleich eine solide infrastrukturelle Anbindung.

Das Ortsbild ist geprägt von einer reizvollen Niederrheinlandschaft mit weitläufigen Wiesen, Feldern und natürlichen Wasserläufen. Die durch das Gemeindegebiet verlaufende Issumer Fleuth sowie zahlreiche Rad- und Spazierwege bieten einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Der in der Region bekannte Oermter Berg ergänzt das Angebot als attraktives Naherholungsgebiet und unterstreicht die naturnahe Lage.

Die Nahversorgung ist sowohl im Ortsteil Sevelen als auch im nahegelegenen Ortskern von Issum umfassend sichergestellt. Es stehen vielfältige Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, gastronomische Angebote sowie eine medizinische Grundversorgung mit Ärzten und Apotheken zur Verfügung. Darüber hinaus verfügt Issum über mehrere Kindertageseinrichtungen und zwei Grundschulen. Weiterführende Schulen befinden sich in den umliegenden Städten und sind gut erreichbar.

Die verkehrliche Anbindung ist als gut zu bewerten. Die Autobahn A57 ist in ca. 12 km erreichbar und gewährleistet eine zügige Verbindung in die umliegenden Wirtschaftszentren, insbesondere nach Moers, Krefeld und Duisburg. Zudem sind die Flughäfen Düsseldorf und Niederrhein Weeze in komfortabler Fahrdistanz gelegen und bieten eine gute Anbindung an den nationalen und internationalen Luftverkehr.

**VP azonosító: 26452003 - 47661 Issum / Sevelen**

## További információ / adatok

Der Makler-Vertrag mit von Poll Immobilien GmbH kommt durch die Beauftragung der Maklertätigkeit in Textform zustande. Die Höhe der Courtage richtet sich nach den gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach wird die Courtage regelmäßig für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) jeweils in Höhe von 3 % zuzüglich Umsatzsteuer in jeweils geltender Höhe, derzeit insgesamt 3,57 % des Kaufpreises einschließlich Umsatzsteuer bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer.

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 Weitergabe dieses Exposees an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Courtage- bzw. Schadensersatzansprüche aus. Die allgemeinen

Geschäftsbedingungen finden Sie in unserem Exposee.

**VP azonosító: 26452003 - 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 felelősségkizárásához*

---

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