

Issum-Sevelen

***Arriva e sentiti a casa* La tua casa in una
posizione privilegiata!**

Codice oggetto: 25452015

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREZZO D'ACQUISTO: 359.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 119 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 299 m²

Codice oggetto: 25452015 - 47661 Issum-Sevelen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25452015 - 47661 Issum-Sevelen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25452015
Superficie netta	ca. 119 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1967
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	359.000 EUR
Casa	Villa a schiera centrale
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Stato dell'immobile	Ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio

Codice oggetto: 25452015 - 47661 Issum-Sevelen

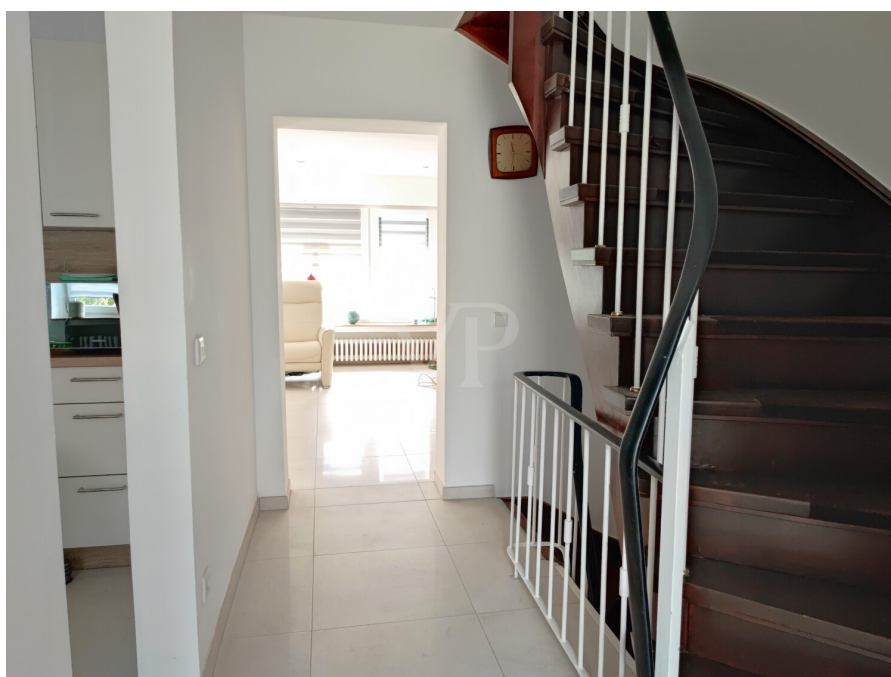
Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas naturale leggero
Certificazione energetica valido fino a	17.08.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	88.40 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	C
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1967

Codice oggetto: 25452015 - 47661 Issum-Sevelen

La proprietà



Codice oggetto: 25452015 - 47661 Issum-Sevelen

La proprietà



Codice oggetto: 25452015 - 47661 Issum-Sevelen

La proprietà



Codice oggetto: 25452015 - 47661 Issum-Sevelen

La proprietà



Codice oggetto: 25452015 - 47661 Issum-Sevelen

La proprietà



Codice oggetto: 25452015 - 47661 Issum-Sevelen

La proprietà



Codice oggetto: 25452015 - 47661 Issum-Sevelen

La proprietà



Codice oggetto: 25452015 - 47661 Issum-Sevelen

La proprietà



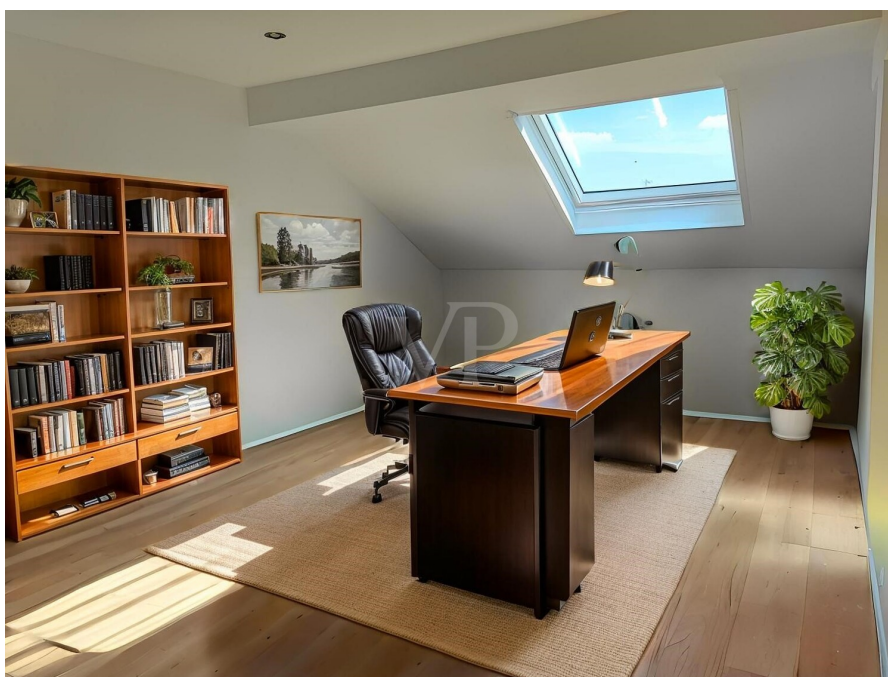
Codice oggetto: 25452015 - 47661 Issum-Sevelen

La proprietà



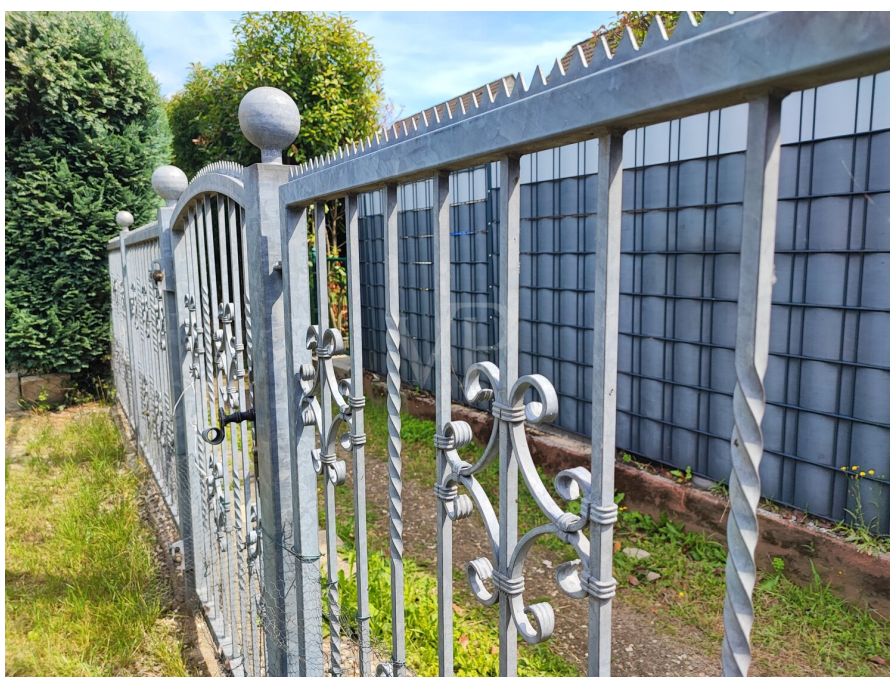
Codice oggetto: 25452015 - 47661 Issum-Sevelen

La proprietà



Codice oggetto: 25452015 - 47661 Issum-Sevelen

La proprietà



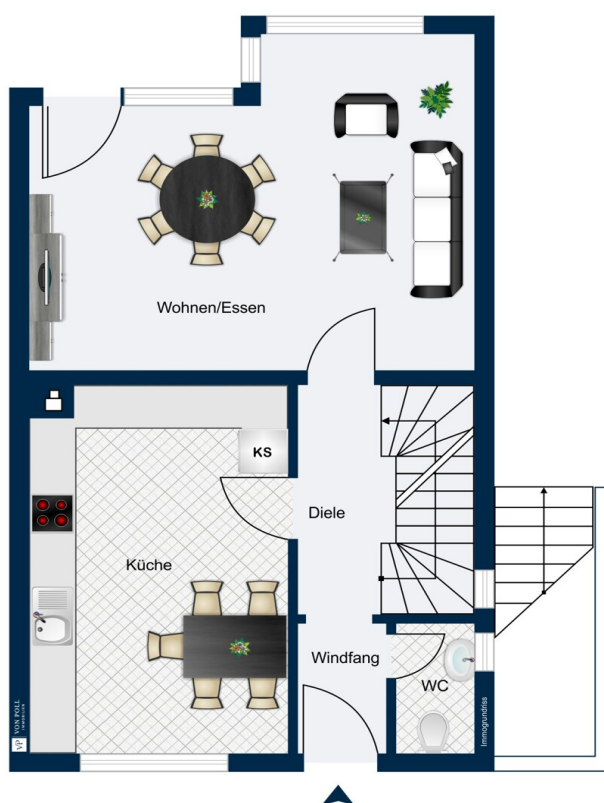
Codice oggetto: 25452015 - 47661 Issum-Sevelen

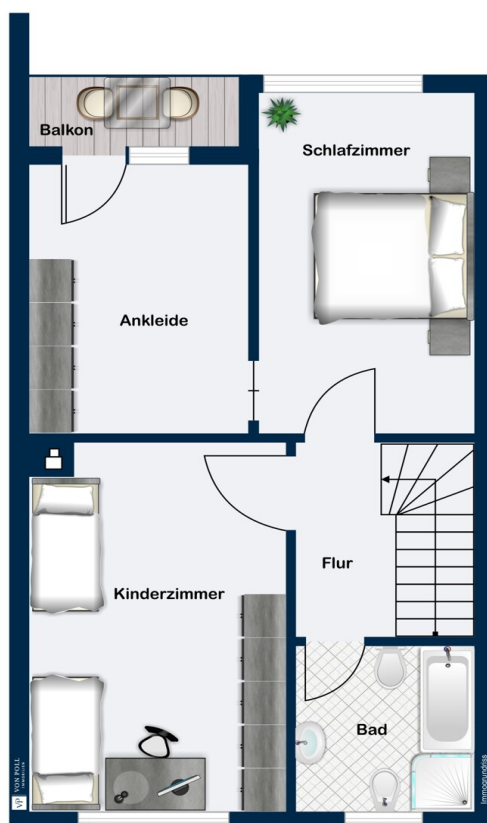
La proprietà



Codice oggetto: 25452015 - 47661 Issum-Sevelen

Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25452015 - 47661 Issum-Sevelen

Una prima impressione

Questa casa a schiera, costruita nel 1969 e ristrutturata con cura, coniuga un fascino senza tempo con un comfort abitativo fresco e contemporaneo. Con circa 119 m² di superficie abitabile e un terreno di quasi 300 m², offre ampio spazio per i vostri sogni abitativi e un vero senso di sicurezza. L'ingresso luminoso e accogliente vi accoglie immediatamente, offrendo ampio spazio per un guardaroba. Da lì, si accede direttamente al bagno per gli ospiti, all'accogliente cucina con spazio per un tavolo da pranzo e all'ampio e luminoso soggiorno. Ampie finestre offrono una vista sul giardino a bassa manutenzione, un luogo ideale per rilassarsi e godersi la vita. L'accesso diretto a un sentiero adiacente facilita la cura del giardino e lo spostamento degli oggetti. Al piano superiore si trovano due camere da letto ben proporzionate. La più grande vanta una cabina armadio e un balcone, ideale per le mattine di sole. Questa stanza potrebbe anche essere convertita in due camerette per bambini, come originariamente previsto. Un luminoso bagno con doccia completa questo piano. La mansarda ristrutturata offre due ulteriori stanze, perfette come studio, sala hobby o camera per gli ospiti. L'intero seminterrato offre ulteriore spazio di stoccaggio e tanto spazio per le vostre idee. Tra il 2021 e il 2024, l'immobile è stato oggetto di ampi lavori di ristrutturazione, tra cui un nuovo impianto di riscaldamento, un isolamento moderno e finestre di alta qualità, garantendo un clima interno confortevole e un'eccellente efficienza energetica. Sono inoltre inclusi un comodo parcheggio esterno direttamente davanti alla casa e un garage nel vicino complesso di garage. La posizione tranquilla e adatta alle famiglie, con ottimi collegamenti di trasporto e brevi distanze da scuole, negozi e attività ricreative, rende questa casa un luogo dove la vita quotidiana scorre fluida e vi piacerà sentirvi a casa. In breve: una casa con cuore, spazio per tutti i vostri progetti e il perfetto mix di comfort, funzionalità e calore.

Codice oggetto: 25452015 - 47661 Issum-Sevelen

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25452015 - 47661 Issum-Sevelen

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25452015 - 47661 Issum-Sevelen

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25452015 - 47661 Issum-Sevelen

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Ramona Wanitzek-Reiter

Busmannstraße 28, 47623 Kevelaer

Tel.: +49 2832 - 97 79 977

E-Mail: geldern@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com