Issum

Familientraum in Issum-Sevelen: Modernes Wohnglück mit Sonnenterrasse und Garage

??????? ????????: 25452005

???? ??????: 359.000 EUR • ?????????: ca. 108,06 m^2 • ???????: 4 • ?????? ???: 276 m^2

??????? ????????: 25452005 - 47661 Issum

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ???????????

??????? ????????: 25452005 - 47661 Issum

?? ??? ?????

??????? ????????	25452005
?????????	ca. 108,06 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	4
????????? ??? ????????	3
????????	1
???? ??????????	2015
????? ??????????	1 x ?????????? ????? ??????????, 1 x ??????

???? ??????	359.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2021
??????? ??????????	??????
??????	???????, WC ??????????

??????? ????????: 25452005 - 47661 Issum

??????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????? ?????? ?????
?????????? ????????????? ?????? ???	25.04.2035
???? ?????????	?????

?????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	97.50 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	C
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	2015

??????? ????????: 25452005 - 47661 Issum

?? ???????

??????? ????????: 25452005 - 47661 Issum

?? ???????

??????? ????????: 25452005 - 47661 Issum

?? ???????

??????? ????????: 25452005 - 47661 Issum

?? ???????

??????? ????????: 25452005 - 47661 Issum

?? ???????

??????? ????????: 25452005 - 47661 Issum

?? ???????

??????? ????????: 25452005 - 47661 Issum

?? ???????

??????? ????????: 25452005 - 47661 Issum

?? ???????

??????? ????????: 25452005 - 47661 Issum

?? ???????

??????? ????????: 25452005 - 47661 Issum

?? ???????

??????? ????????: 25452005 - 47661 Issum

?? ???????

??????? ????????: 25452005 - 47661 Issum

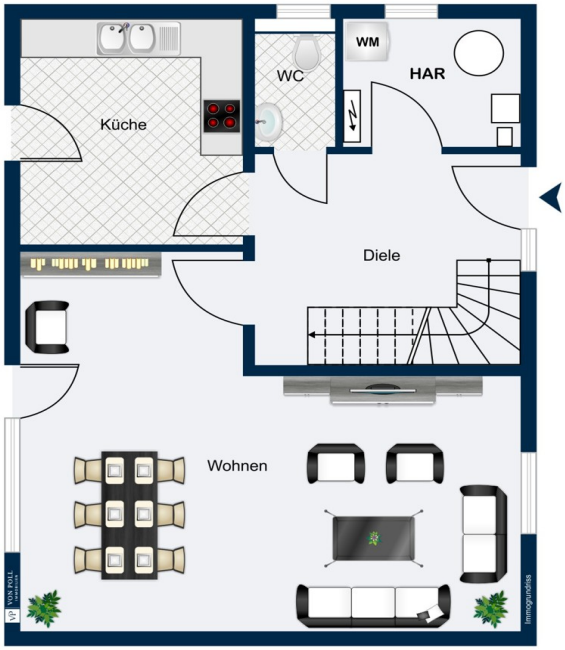
?? ???????

??????? ????????: 25452005 - 47661 Issum

?? ???????

??????? ????????: 25452005 - 47661 Issum

??????



Bad
Kind II
Diele
DF
Eltern
DF
DF
DF
DF
Kind I
immoguide

???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ???????? ?? ?????????? ??? ???????? ??? ??????????.

??????? ????????: 25452005 - 47661 Issum

??? ????? ????????

Willkommen in einer Immobilie, die mehr ist als nur ein Haus: Inmitten einer beliebten und gewachsenen Wohnlage von Issum-Sevelen wartet dieses liebevoll geplante Einfamilienhaus aus dem Jahr 2015 auf seine neuen Besitzer. Mit einer Wohnfläche von ca. 108 m² auf einem ca. 276 m² großen Grundstück bietet es ausreichend Raum für Familien, die sich ein Zuhause mit Herz wünschen.

Die durchdachte Raumaufteilung mit insgesamt vier Zimmern schafft eine harmonische Balance zwischen Rückzugsorten und offenen Wohnbereichen – ideal für das tägliche Familienleben.

Im Erdgeschoss empfängt Sie eine großzügige Diele, die sofort ein Gefühl von Weite vermittelt. Das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit Essbereich und Zugang zur sonnigen Südterrasse lädt zu geselligen Stunden und entspannten Momenten im Freien ein.
Die abgeschlossene Küche - ebenfalls mit Ausgang auf die Terrasse - bietet u.a. ausreichend Platz für gemeinsame Mahlzeiten am Esstisch. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Gäste-WC und einen praktischen Hauswirtschaftsraum.

Im Dachgeschoss befinden sich drei gut geschnittene Schlaf- bzw. Kinderzimmer, die sich flexibel nach Ihren Bedürfnissen gestalten lassen – sei es als Schlafzimmer, Büro oder Spielzimmer. Das helle Tageslichtbad ist mit Dusche und Badewanne ausgestattet – ein Ort zum Durchatmen und Ankommen.

Ausstattungshighlights wie klassisch-elegante Fenster mit Sprossen bis zum Boden, eine Warmwasseraufbereitung mittels Solars, ein Glasfaseranschluss für schnelles Internet sowie eine Garage mit zusätzlichem Stellplatz runden das Angebot ab.

Die Lage dieses Hauses spricht für sich: ruhig, familienfreundlich und dennoch hervorragend angebunden. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Ärzte sind in unmittelbarer Nähe. Eine Bushaltestelle ist bequem zu Fuß erreichbar, und auch die Autobahn ist in wenigen Minuten erreicht – ideal für Pendler oder alle, die flexibel unterwegs sein möchten.

Aktuell ist das Haus vermietet und kann auf Eigenbedarf gekündigt werden.
Mit Liebe und frischen Ideen können Sie diese Immobilie zu einem modernen Traumhaus verwandeln.
Lernen Sie dieses Haus persönlich kennen – vielleicht ist es genau das Zuhause, auf das

Sie gewartet haben. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst!

??????? ????????: 25452005 - 47661 Issum

????????????? ??? ???????

Diese attraktive Immobilie mit durchdachter Raumaufteilung hat folgende Ausstattung:
•Baujahr 2015
•Wohnfläche: ca. 108 m²
•Grundstück: 276 m²
•große Diele
•helles sonnendurchflutetes Wohn-/Esszimmer
•in Richtung Süden gerichtete Terrasse
•drei Schlaf-/Kinderzimmer
•Küche mit Ausgang auf die Terrasse
•helles Gäste-WC
•Hauswirtschaftsraum
•Badezimmer mit Dusche und Badewanne
•Gas-Zentralheizung
•Solartechnik für die Warmwasseraufbereitung
•2-fach verglaste Kunststofffenster mit innenliegenden Sprossen
•Satellitenanschluss
•Garage und Stellplatz

??????? ????????: 25452005 - 47661 Issum

??? ??? ??? ??????????

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.

Einige Sehenswürdigkeiten und Ausflugsziele:
Der historische Marktplatz in Issum ist umrahmt von Fachwerkhäusern und dem imposanten Rathaus. Besonders sehenswert ist auch die alte Issumer Mühle, die als Wahrzeichen des Ortes gilt und einen Einblick in die lokale Geschichte bietet.

Der Sevelener See ist ein idyllischer Ort, der sich hervorragend für ausgedehnte Spaziergänge und erholsame Stunden in der Natur eignet. Auch der Oermter Berg als beliebtes Naherholungsgebiet können Sie wandern, Radfahren oder einfach die Natur genießen. Der Oermter Turm bietet einen beeindruckenden Panoramablick über die niederrheinische Landschaft. Und das Schloss Haag in Geldern als historische Anlage mit prächtigem 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.

Insgesamt ist Sevelen ein ruhiger, lebenswerter Ort mit einer reizvollen Umgebung und vielen Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Es ist der ideale Wohnort für Menschen, die eine gute Balance zwischen ländlicher Ruhe und städtischer Erreichbarkeit suchen.

??????? ????????: 25452005 - 47661 Issum

????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 25.4.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 97.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015.
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.

??????? ????????: 25452005 - 47661 Issum

??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Ramona Wanitzek-Reiter

Busmannstraße 28, 47623 Kevelaer
Tel.: +49 2832 - 97 79 977
E-Mail: geldern@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com