

EXPOSÉ

WOHNUNG

Issum - Sevelen



GEPFLEGT UND HELL:

Die massive Bauweise des Hauses beschert wohlfühlen in seiner höchsten Form.

BALKON:

Der überdachte Südbalkon bietet einen idyllischen Blick ins Grüne und eignet sich perfekt für entspannte Stunden im Freien

ENERGIE:

Die Lage im Gebäude sorgt für niedrige Heizkosten

>>> HELLE WOHNUNG MIT BALKON UND TIEFGARAGE - IHR NEUES
ZUHAUSE!

Diese charmante Wohnung bietet ideale
Voraussetzungen für Paare oder kleine Familien, die ein
ruhiges und gepflegtes Zuhause mit Blick ins Grüne
suchen.



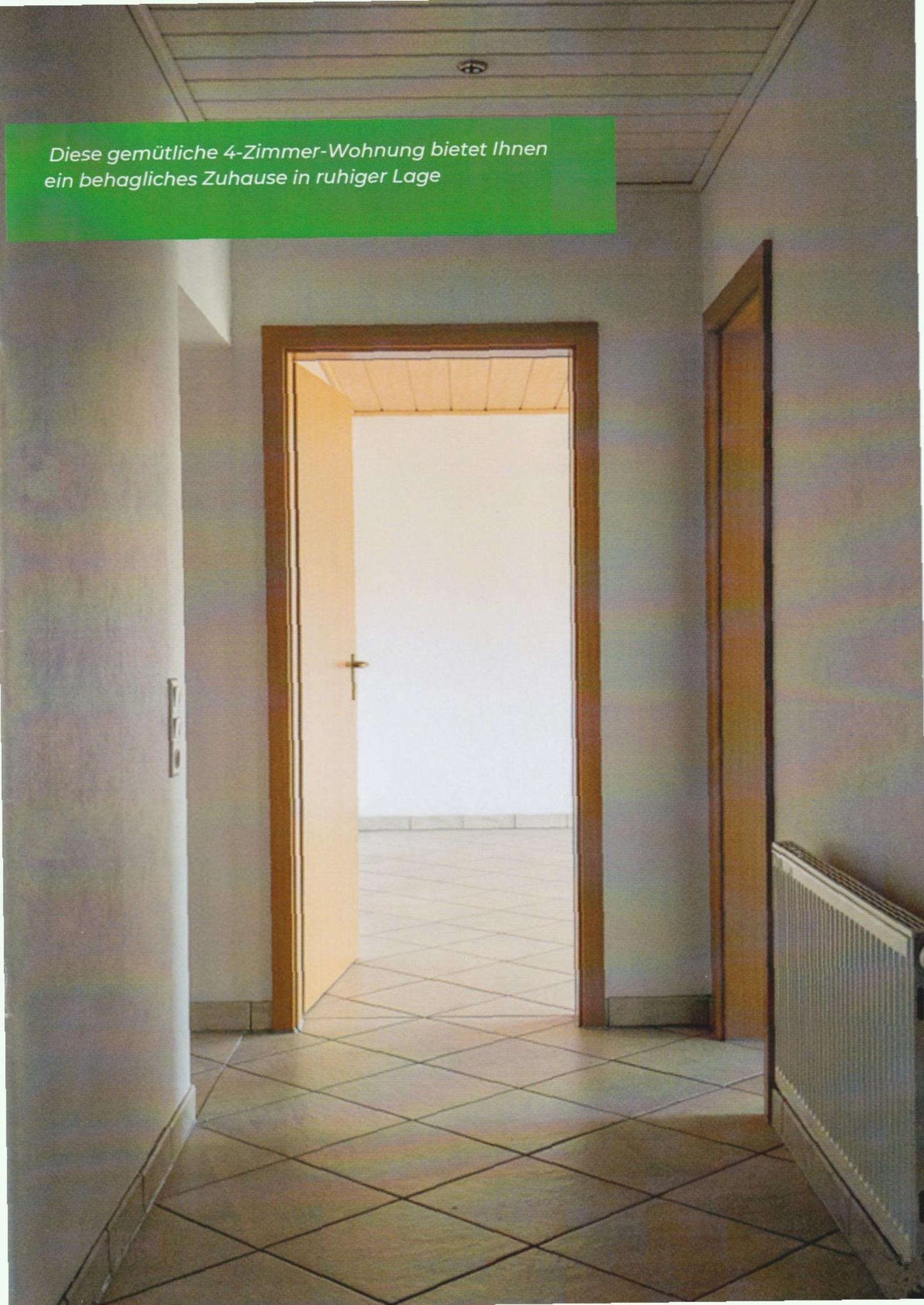
>>> DIE ECKDATEN DER IMMOBILIE:



- ✓ Eigentumswohnung in einem MFH
- ✓ Massiv gebaut
- ✓ Baujahr 1998
- ✓ ca. 106 m² Wohnfläche
- ✓ 4 Zimmer
- ✓ Balkon
- ✓ 1 Tiefgaragenstellplatz
- ✓ 1 Abstellraum im DG
- ✓ Trockenraum
- ✓ Einbauküche



Diese gemütliche 4-Zimmer-Wohnung bietet Ihnen
ein behagliches Zuhause in ruhiger Lage

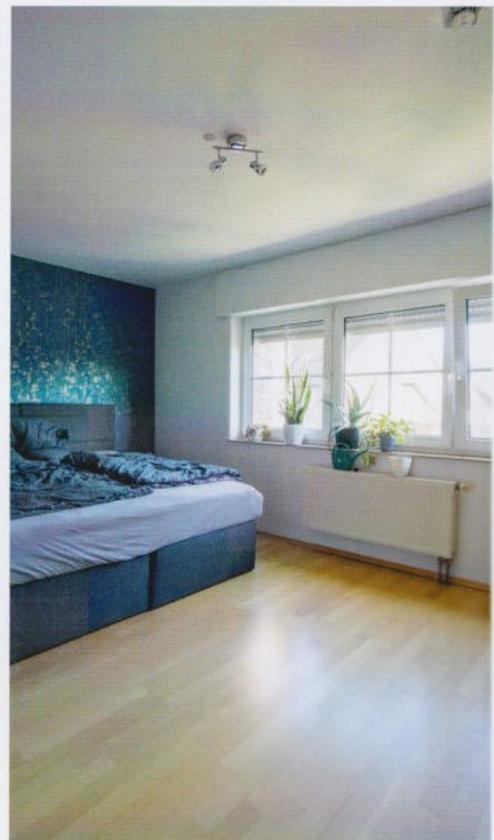


>>> DIE AUFTEILUNG

Diese großzügige 4-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines gepflegten 6-Familienhauses bietet Ihnen höchsten Wohnkomfort auf ca. 106 m² Wohnfläche. Die im Jahr 1998 erbaute Immobilie überzeugt durch eine durchdachte Raumauflistung, hochwertige Ausstattung und eine freundliche, helle Wohnatmosphäre.

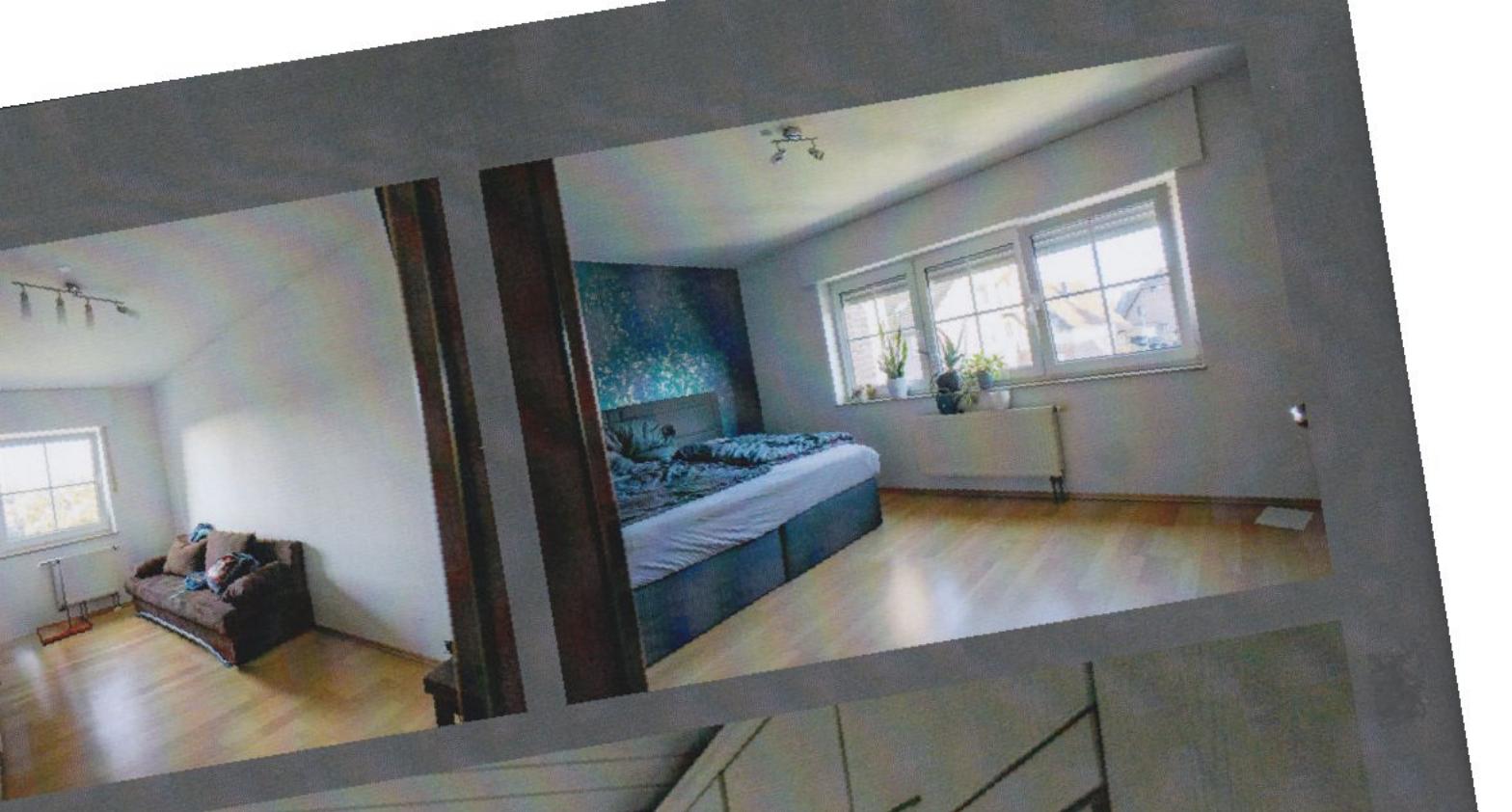


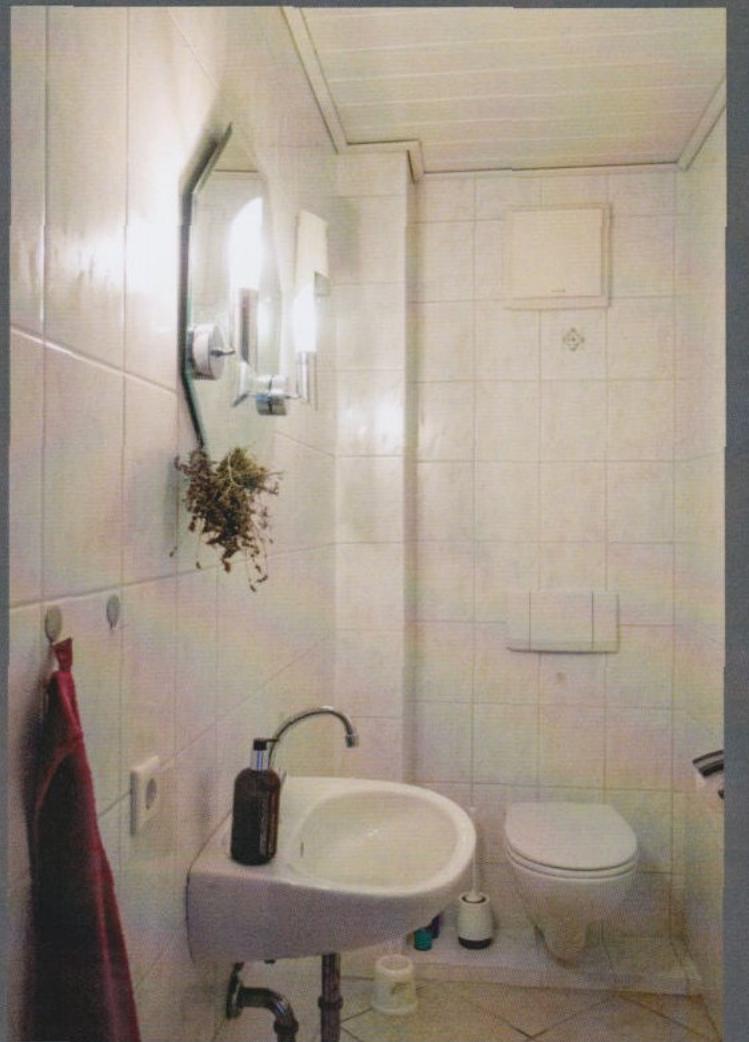
Die Wohnung besticht durch einen geräumigen Wohnbereich mit direktem Zugang zum großen, teilweise überdachten Balkon, der zu entspannten Stunden im Freien einlädt. Die moderne Einbauküche ist bereits integriert und erleichtert Ihnen den Einstieg ins neue Zuhause. Das helle Bad bietet sowohl eine Badewanne als auch eine separate Dusche und sorgt somit für höchsten Komfort. Zusätzlich gibt es ein praktisches Gäste-WC. Ein großer Tiefgaragenstellplatz bietet Ihrem Fahrzeug einen sicheren und wettergeschützten Platz. Ein eigener Abstellraum sorgt für zusätzlichen Stauraum, während der gemeinschaftliche Waschraum im Dachgeschoss die Hauswirtschaft erleichtert.



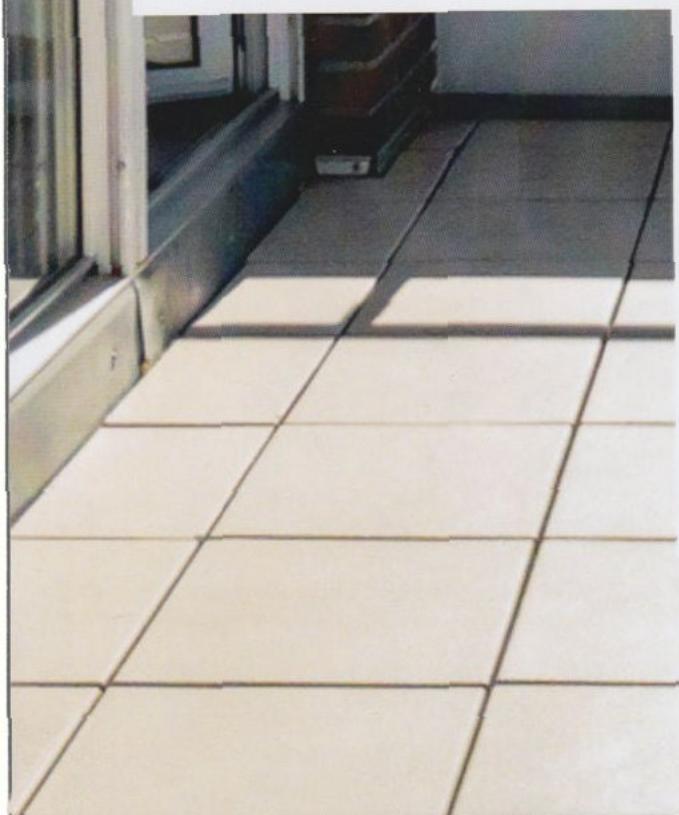
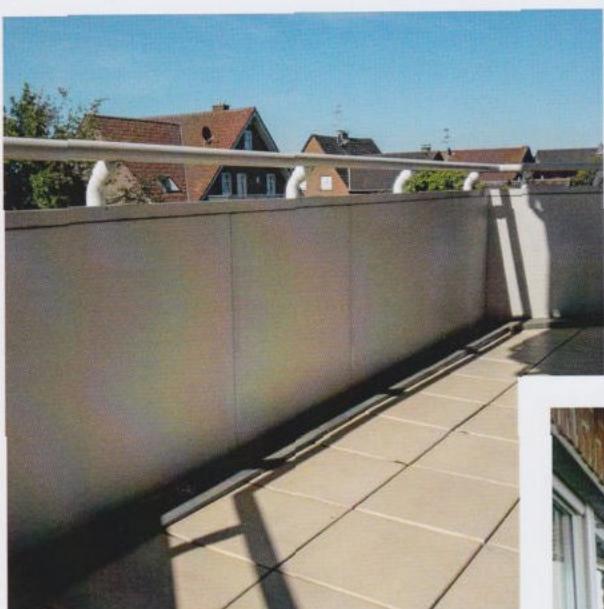
>>> IMPRESSIONEN

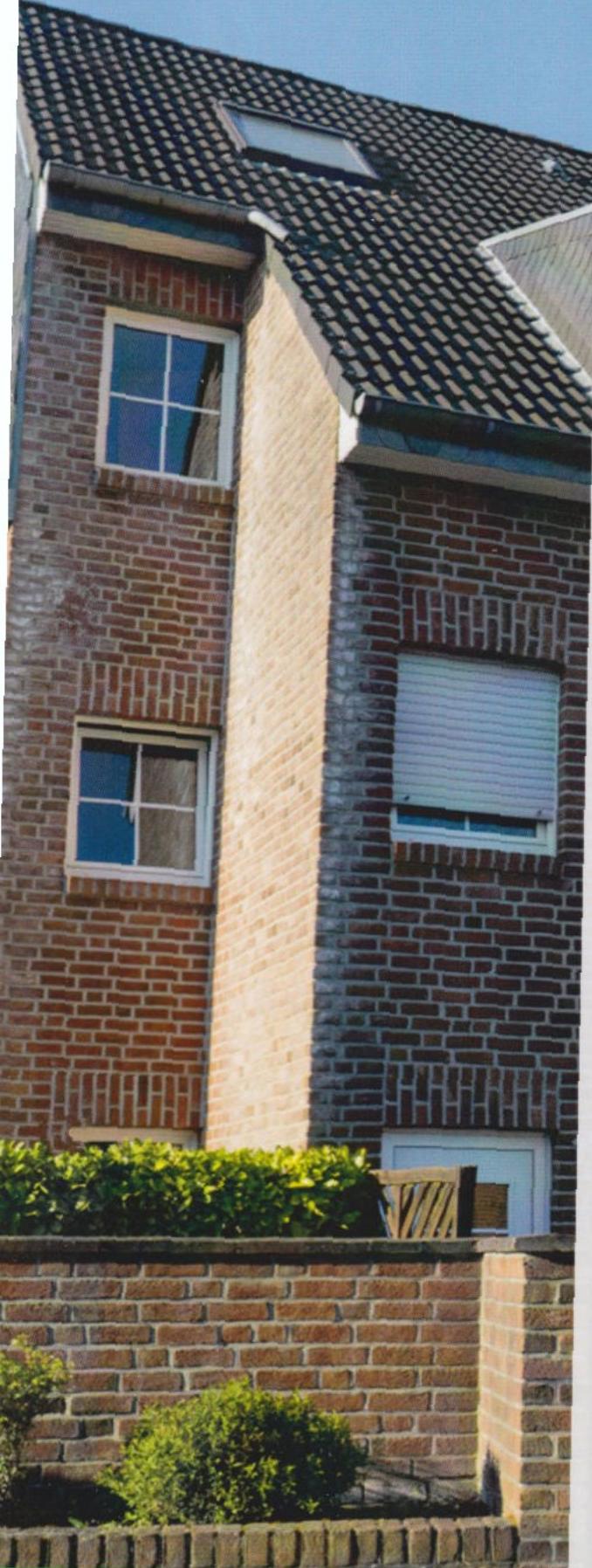






>>> BALKON





>>> WOHN- UND NUTZFLÄCHEN BERECHNUNG

Obergeschoss:

Diele - 12,83m²
Küche - 10,91 m²
Wohnzimmer - 26,49 m²
Schlafzimmer - 17,34 m²
Kinderzimmer - 13,04 m²
Kinderzimmer - 11,83 m²
Bad - 5,84 m²
Gäste-WC - 3,30 m²
Abstellraum - 1,07 m²
Balkon (25%) - 3,01 m²

Gesamt: 105,66 m²

Dachgeschoss:

Vorratsraum ~ 4,99 m²

Tiefgarage:

Abstellplatz - 18 m²

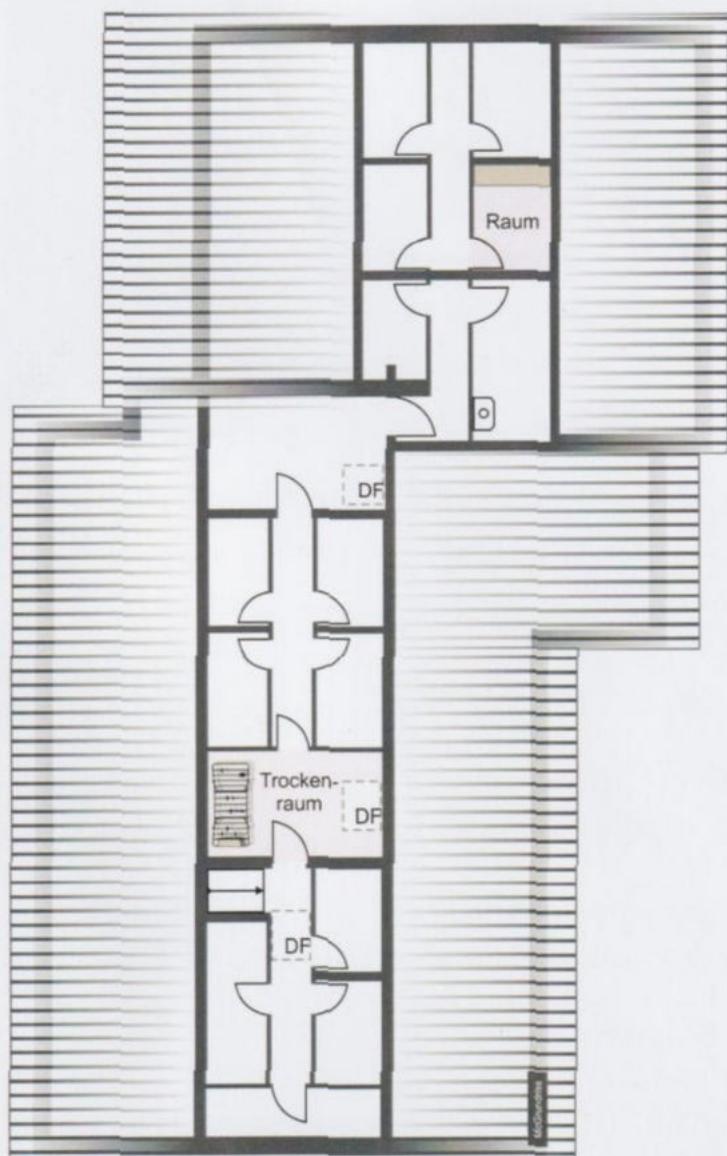
Wohnfläche Gesamt: 105,66 m²

>>> GRUNDRISE

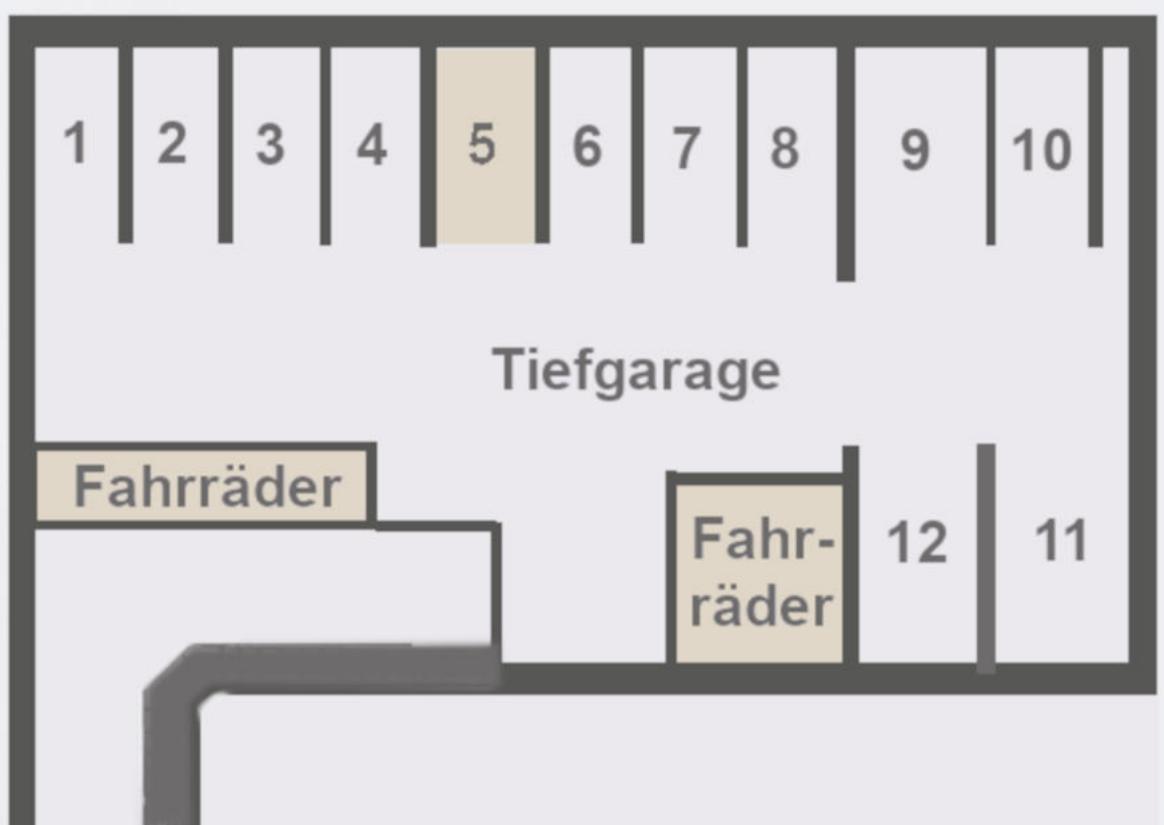
Obergeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoß

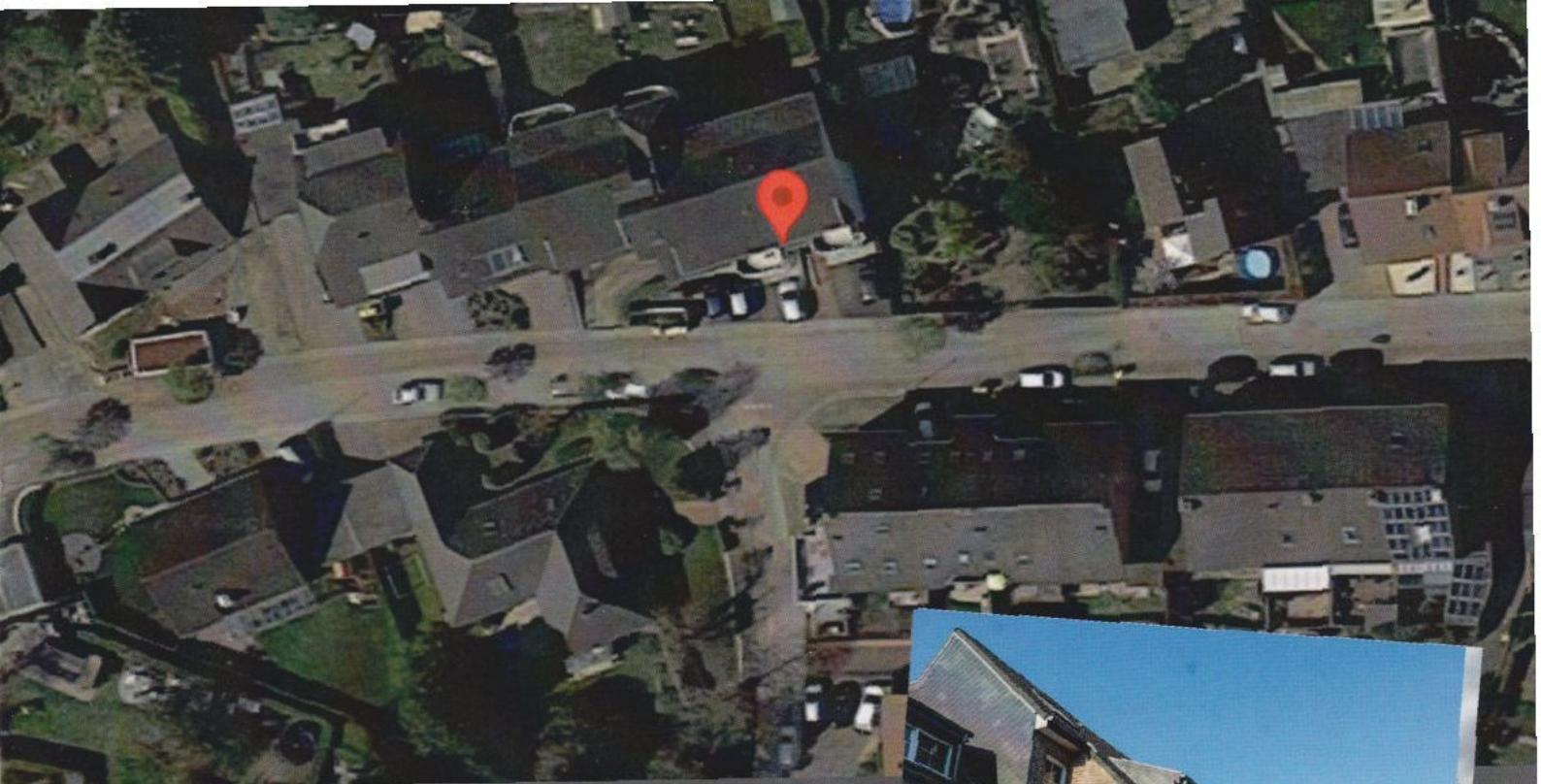


Diese Wohnung ist ideal für Paare oder kleine Familien, die ein ruhiges und komfortables Zuhause mit einem schönen Ausblick suchen

»»» AUSSTATTUNG

- ✓ massive Bauweise
- ✓ 1.OG in einem gepflegten 6-Familienhaus
- ✓ 3 Schlafzimmer
- ✓ Balkon mit Blick ins Grüne
- ✓ Wohnfläche ca. 106 m²
- ✓ Isolierverglaste Kunststofffenster mit Rollläden
- ✓ Fliesenböden im Wohnbereich
- ✓ Zentralheizung (Gas)
- ✓ Tiefgarage
- ✓ Abstellraum im Dachgeschoss
- ✓ gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum
- ✓ Einbauküche





>>> DIE LAGE

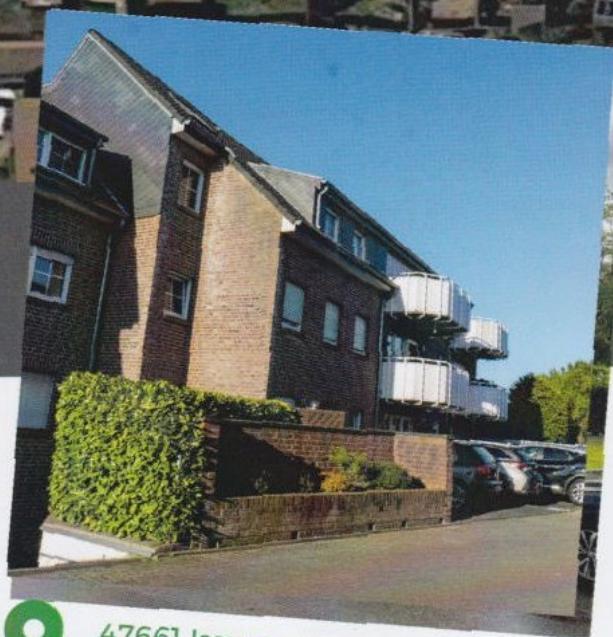
Die Wohnung befindet sich im Ortsteil Sevelen der Gemeinde Issum im Kreis Kleve. Die Lage zeichnet sich durch eine ruhige Wohngegend in einer Sackgasse mit ausschließlich Anliegerverkehr aus.

In der näheren Umgebung befinden sich verschiedene Geschäfte und Dienstleistungen, die den täglichen Bedarf abdecken. Beispielsweise sind die Hubertus-Apotheke und weitere lokale Unternehmen. Sevelen bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Ärzten, Supermärkten, kleinen Einzelhändlern und gute Gastronomie.

Umfangreiche Sportstätten wie Sportpark, Reitsportanlage, Schwimmbad, Fußballplatz, Tennisanlage befinden sich ebenso in wenigen Gehminuten entfernt.

Die Verkehrsanbindung ist gut; öffentliche Verkehrsmittel sind in der Nähe verfügbar, und die umliegenden Städte sind mit dem Auto oder Bus leicht erreichbar. Zudem bietet die Umgebung zahlreiche Freizeitmöglichkeiten und Grünflächen, die zu Spaziergängen und Erholung einladen.

Diese Lage in Sevelen bietet eine perfekte Kombination aus zentraler Lage und ruhiger, naturnaher Umgebung. Hier wohnen Sie in einer charmanten, kleinen Gemeinde mit guter Infrastruktur und idealer Anbindung an die umliegenden Städte – perfekt für Familien, Paare oder Pendler, die ein Zuhause in ruhiger und dennoch gut angebundener Lage suchen.



47661 Issum

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

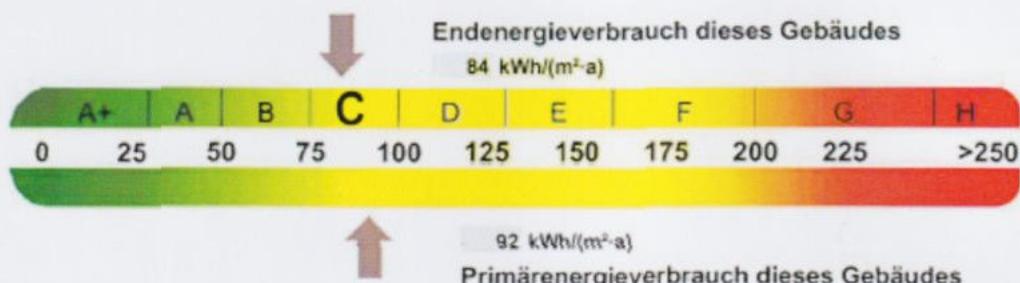
gemäß den §§ 18 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² NW-2018-002259636
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

3

Energieverbrauch



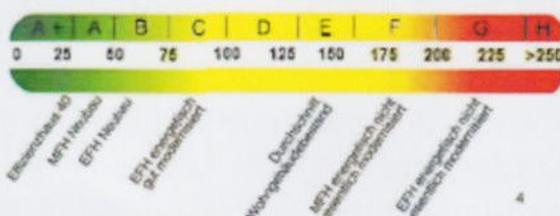
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

84 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	bis	Energieträger ³	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
01.01.2015	31.12.2015	Erdgas H	1,1	52280		52280	1,17
01.01.2016	31.12.2016	Erdgas H	1,1	56570		56570	1,16
01.01.2017	31.12.2017	Erdgas H	1,1	53783		53783	1,19
01.01.2015	31.12.2017	Warmwasserzuschlag	1,1	60120	60120		

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

4

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energiesparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

³ gegebenenfalls