

# 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.





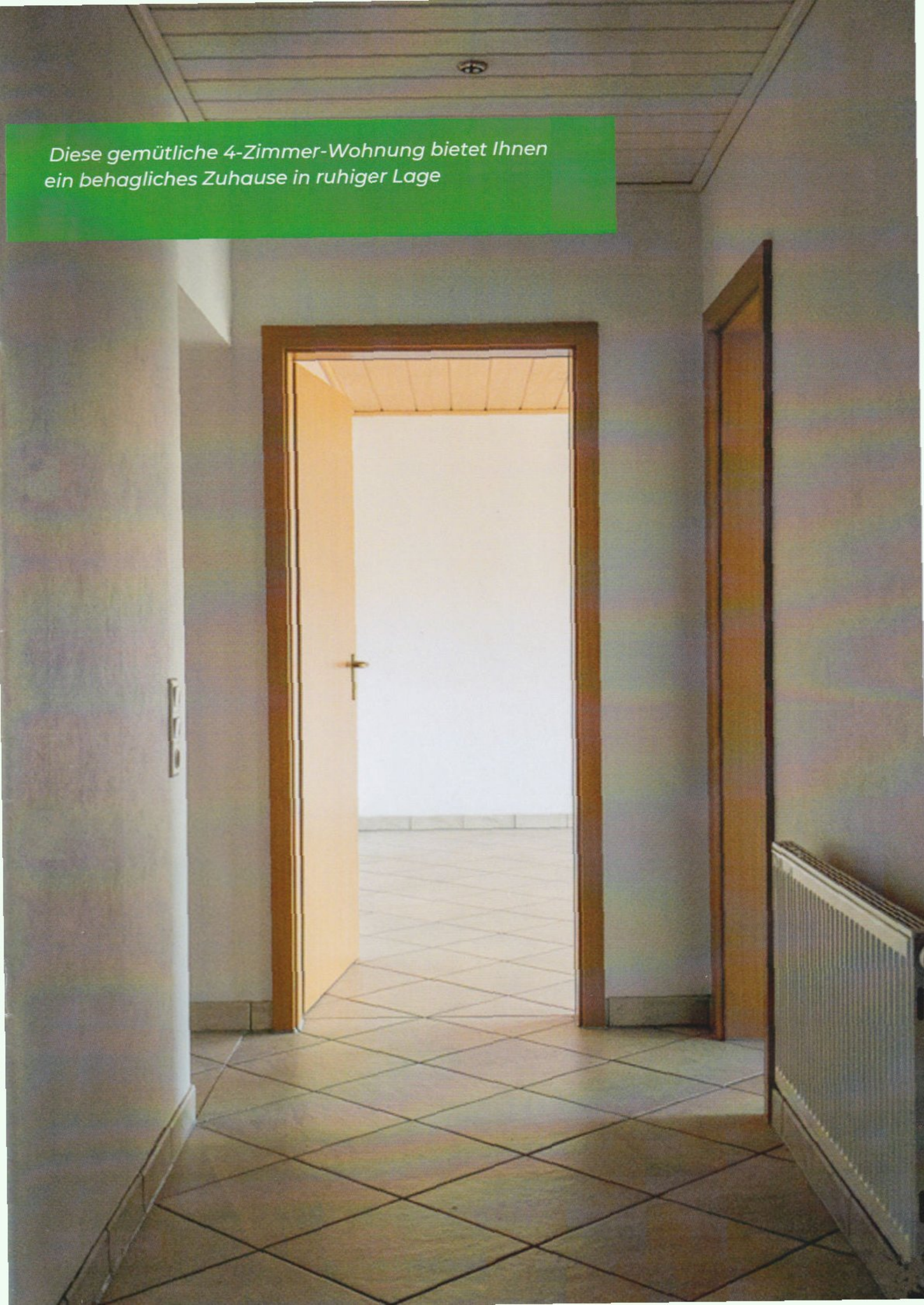
## »»» DIE ECKDATEN DER IMMOBILIE:

- ✓ Eigentumswohnung in einem MFH
- ✓ Massiv gebaut
- ✓ Baujahr 1998
- ✓ ca. 106 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die im Jahr 1998 erbaute Immobilie überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, 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

WOHNZIMMER



Wohnen - Sie werden es lieben ...













➤➤➤ BALKON







## WOHN- UND NUTZFLÄCHEN BERECHNUNG

### Obergeschoss:

Diele - 12,83 m<sup>2</sup>  
Küche - 10,91 m<sup>2</sup>  
Wohnzimmer - 26,49 m<sup>2</sup>  
Schlafzimmer - 17,34 m<sup>2</sup>  
Kinderzimmer - 13,04 m<sup>2</sup>  
Kinderzimmer - 11,83 m<sup>2</sup>  
Bad - 5,84 m<sup>2</sup>  
Gäste-WC - 3,30 m<sup>2</sup>  
Abstellraum - 1,07 m<sup>2</sup>  
Balkon (25%) - 3,01 m<sup>2</sup>

**Gesamt: 105,66 m<sup>2</sup>**

### Dachgeschoss:

Vorratsraum - 4,99 m<sup>2</sup>

### Tiefgarage:

Abstellplatz - 18 m<sup>2</sup>

Wohnfläche Gesamt: 105,66 m<sup>2</sup>

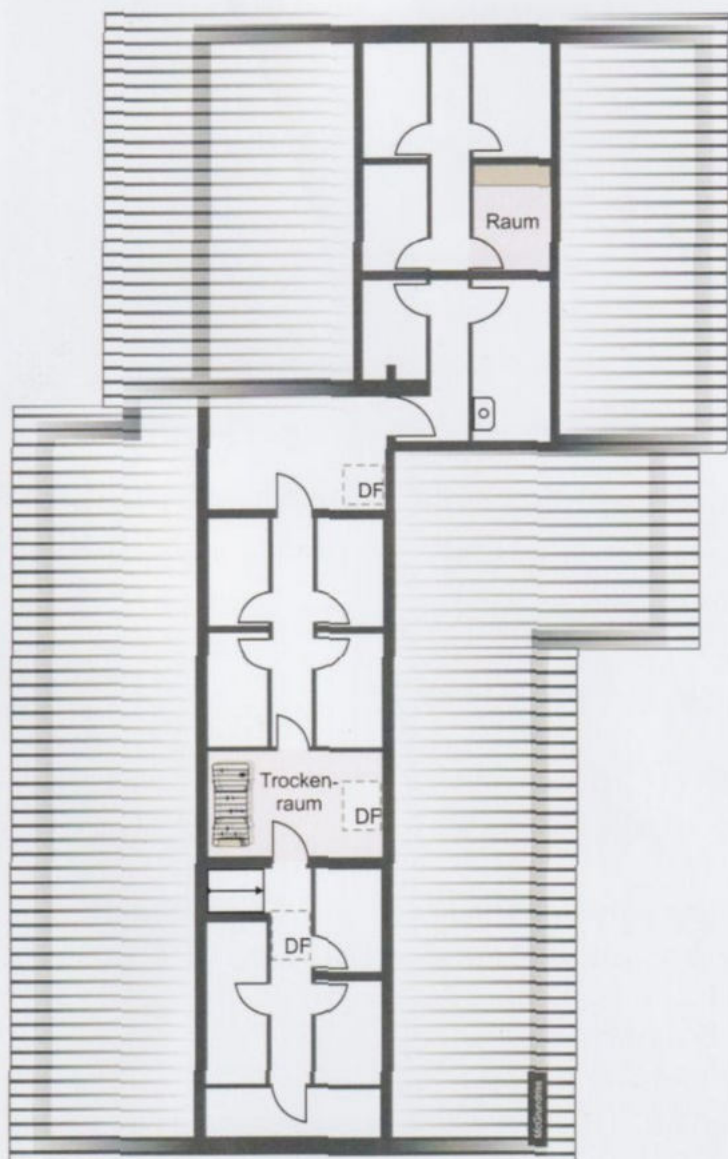


Obergeschoss



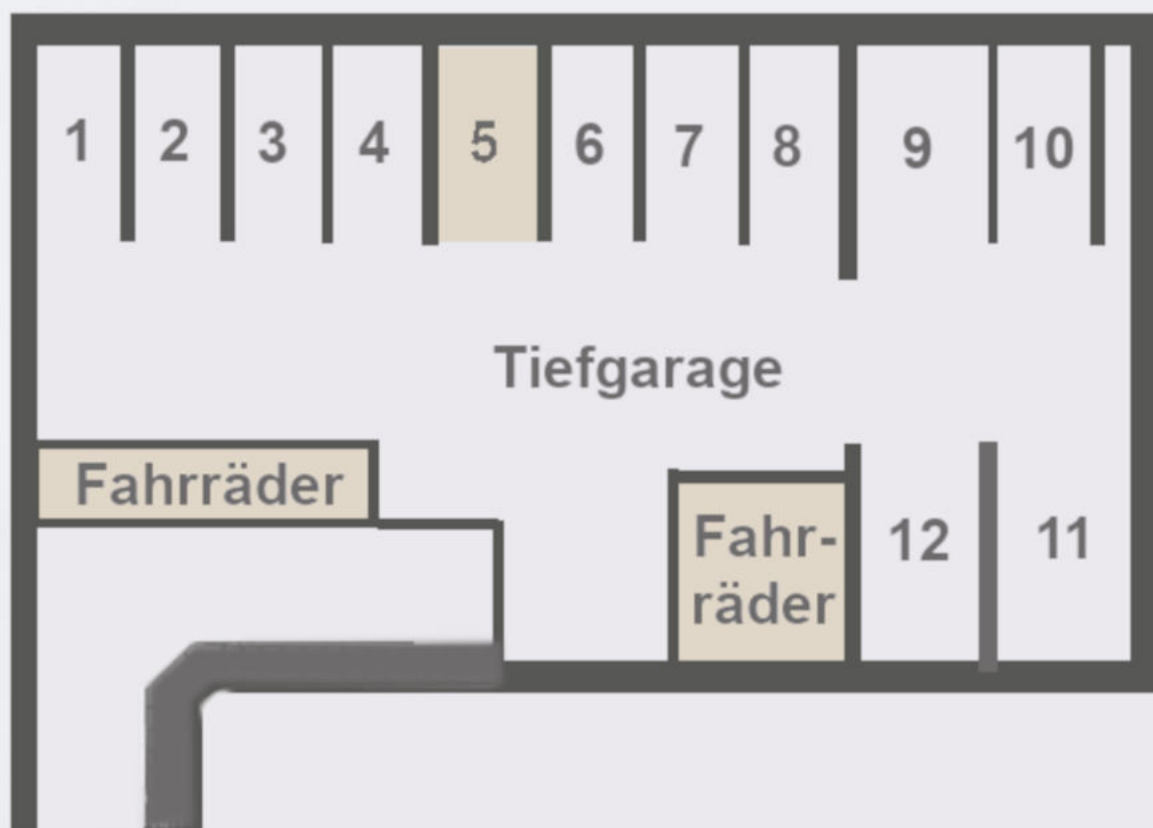


Dachgeschoss





Kellergeschoss



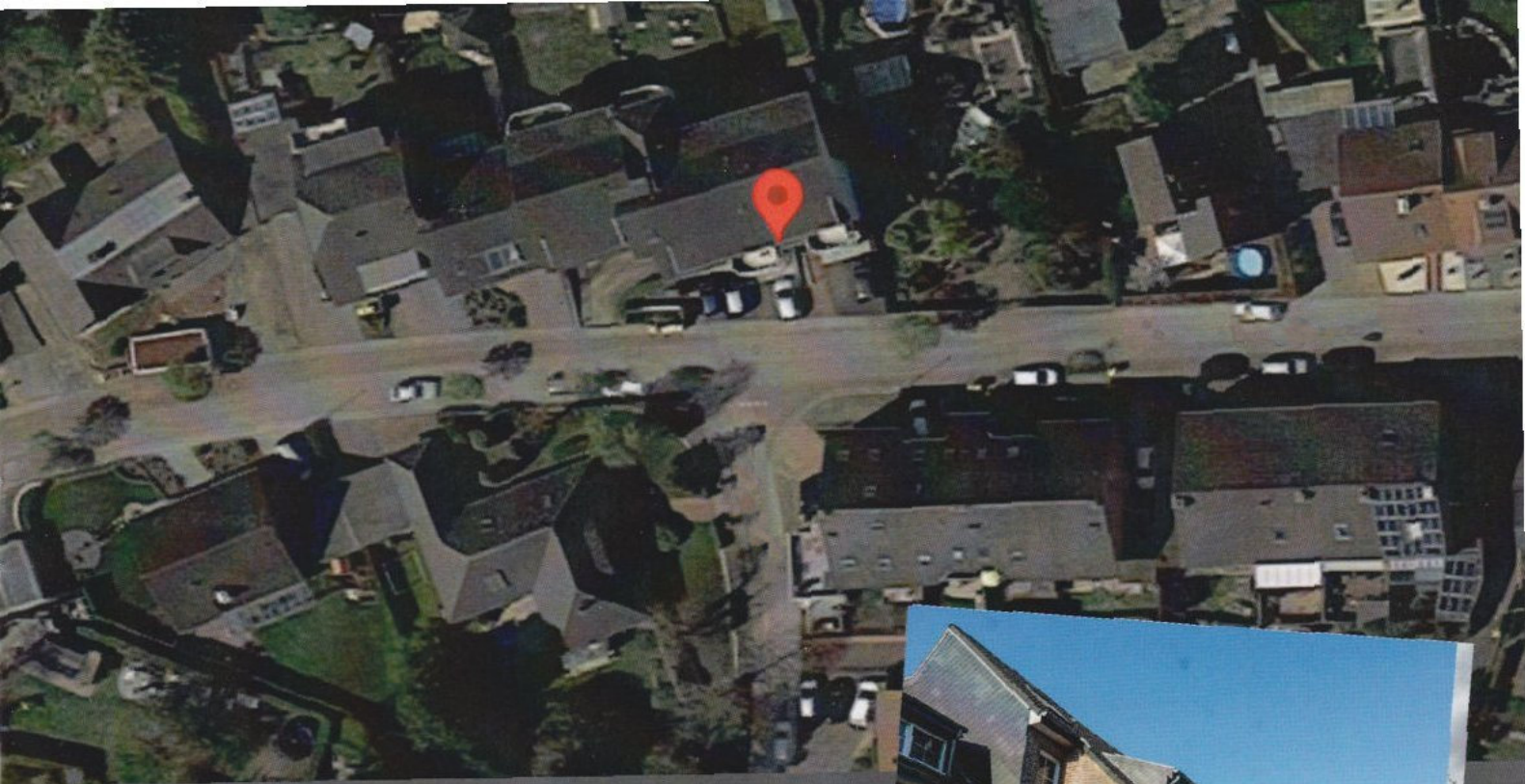


*Diese Wohnung ist ideal für Paare oder kleine Familien, die ein ruhiges und komfortables Zuhause mit einem schönen Ausblick suchen*

### ➤➤➤ **AUSSTATTUNG**

- ✓ massive Bauweise
- ✓ 1.OG in einem gepflegten 6-Familienhaus
- ✓ 3 Schlafzimmer
- ✓ Balkon mit Blick ins Grüne
- ✓ Wohnfläche ca. 106 m<sup>2</sup>
- ✓ Isolierverglaste Kunststofffenster mit Rollläden
- ✓ Fliesenböden im Wohnbereich
- ✓ Zentralheizung (Gas)
- ✓ Tiefgarage
- ✓ Abstellraum im Dachgeschoss
- ✓ gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum
- ✓ Einbauküche





## >>> DIE LAGE

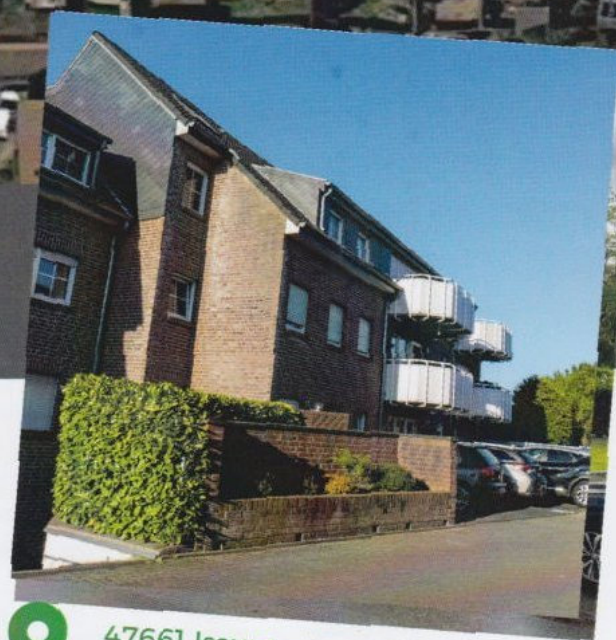
Die Wohnung befindet sich im Ortsteil Sevelen der Gemeinde Issum im Kreis Kleve. Die Lage zeichnet sich durch eine ruhige Wohngegend in einer Sackgasse mit ausschließlich Anliegerverkehr aus.

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, kleine Einzelhändler und gute Gastronomie.

Umfangreiche Sportstätten wie Sportpark, Reitsportanlage, Schwimmbad, Fußballplatz, Tennisanlage befinden sich ebenso in wenigen Geheminuten 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 §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

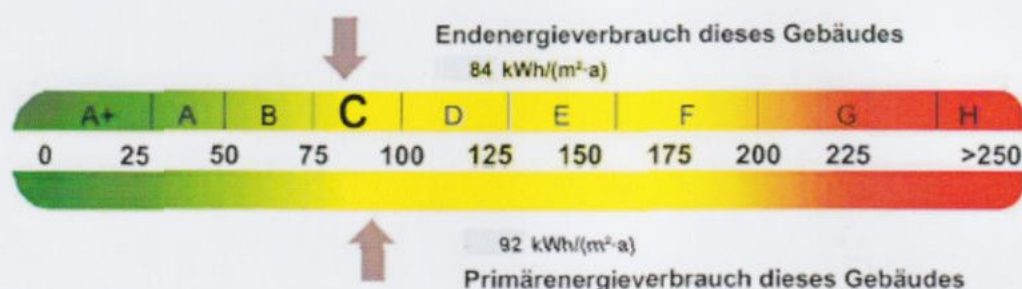
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> NW-2018-002259636

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

3

## Energieverbrauch



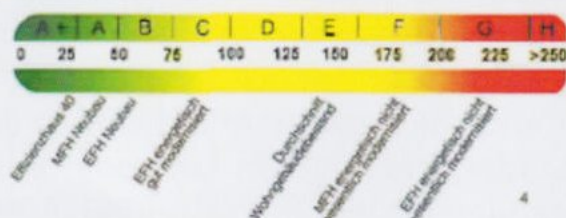
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes  
(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

84 kWh/(m²·a)

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>3</sup>	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
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



## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energiesparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_{\text{N}}$ ) 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.

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

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

<sup>3</sup> gegebenenfalls