

Ihr Traum vom perfekten Zuhause: Freistehendes  
Einfamilienhaus in ruhiger Spielstraße unmittelbar am  
Ortskern & an den idyllischen Feldern Sevelens

Käthe-Kollwitz-Straße 1  
47661 Issum



Objekt:

#### Preise & Kosten

Käufer-Provision

Ja

Käufercourtage	1,5% zzgl. MwSt.
Kaufpreis	439.000,- €
Anzahl Freiplatz	2
Anzahl Garage	2

### Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	196 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	62 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	616 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
separate WCs	1
Balkons/Terrassen	1
Anzahl Stellplätze	4
Baujahr	1999
Zustand des Objektes	Gepflegt
Alt-/Neubau	Altbau
Verkaufsstatus	Verkauft
Verfügbar ab	Mai 2025

### Ausstattung

WG-geeignet	Ja
Räume veränderbar	Ja
Bad	Dusche, Wanne, Fenster, Bidet
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Laminat
Heizungsart	Fussbodenheizung
Klimatisiert	Ja
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Gartennutzung	Ja
Ausrichtung Balkon	Süden
Rollstuhlgerecht	Ja
Wasch-/ Trockenraum	Ja
Rollladen	Ja
Gäste-WC	Ja
seniorengerecht	Ja

## Objektbeschreibung

Ihr junges, freistehendes Einfamilienhaus, das sich auch perfekt als Zweifamilienhaus eignet, bietet Ihnen eine herausragende Grundstücksfläche von ca. 616m<sup>2</sup> und eine außergewöhnliche Wohnfläche von insgesamt ca. 196m<sup>2</sup> sowie weitere ca. 62m<sup>2</sup> Nutzfläche. Die 5 Zimmer sind bisher aufgeteilt auf ein Erdgeschoss und ein Obergeschoss/Dachgeschoss. Ihr Erdgeschoss besteht dabei aus Entree und Flur, einem Gäste-WC, einem Abstellraum, einem großzügigen Wohn- und Esszimmer mit direktem Zugang zu Ihrer Terrasse und Ihrem Garten, einer separaten Küche mit angrenzendem Hauswirtschaftsraum sowie zwei Schlafzimmern und einem voll ausgestatteten Badezimmer.

Das Obergeschoss überzeugt durch einen weiteren Dielen- und Flurbereich, ein Bad en Suite, bestehend aus einem Schlafzimmer und einem Badezimmer sowie einen großen Raum, der sich z.B. als weiteres Schlafzimmer oder Wohnzimmer nutzen lässt. Auch eine Gliederung in mehrere Räume ist möglich, sodass z.B. ein zusätzliches Büro implementiert werden kann. Weiter finden Sie in der oberen Etage sowohl diverse Abstellfläche als auch die Gasheizung, die Ihr Haus mit Wärme versorgt. Hinzu kommen zwei übergroße Garagen und zwei Stellplätze davor. Ihr neues Zuhause wurde erst 1999 in hochwertiger Massivbauweise in einer beliebten Lage in Issum, ruhig, zwischen zahlreichen Grünflächen gelegen, und dennoch zentral, am Ortsteil Sevelen gebaut. Ihr Haus wurde fortlaufend gepflegt und instandgehalten, sodass ein Einzug ohne die sonst üblichen Renovierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen möglich ist. Nach einer Anpassung ganz nach Ihren Wünschen ist Ihr Einzugstermin bereits in greifbarer Nähe!

Über die große, gepflasterte Zufahrt erreichen Sie Ihr neues Heim. Über nur eine Stufe betreten Sie dieses durch eine robuste, überdachte und beleuchtete Hauseingangstür, versehen mit Glaselementen. Dort nimmt Sie eine freundliche und geräumige Diele in Empfang, die Sie bereits auf die warme Atmosphäre aufmerksam macht. Zunächst gelangen Sie vom Eingangsbereich, der in Terrakotta-Optik gefliest ist, auf der linken Seite in Ihr komplett gefliestes Gäste-WC mit Fenster. Anschließend betreten Sie durch eine eigene Wohnungstür Ihre geräumige Diele in Ihrem Erdgeschoss. Von dieser Blicken Sie auf alle weiteren Räume Ihres neuen Lebensmittelpunktes und können auch jeden ohne Durchgangszimmer o.ä. betreten.

Der Grundriss eröffnet mit einer charmanten, separaten Küche. Diese bietet Ihnen genug Platz für eine passgenaue Einbauküche mit ausreichender Arbeitsfläche und sämtlichen Elektrogeräten. Die bestehende Einbauküche ist bereits inkludiert. Eine (Teil-) Öffnung der Wand zum Wohnzimmer ist möglich, um noch mehr Helligkeit zu generieren und dem modernsten Stil einer offenen Wohnküche zu entsprechen. Angrenzend ist Ihr Hauswirtschaftsraum clever platziert worden. In diesem haben Sie die Möglichkeit, Vorratsschränke zu integrieren oder auch Ihre Waschmaschine anzuschließen.

Weiter führt Sie entweder eine Schiebetür in der Küche oder erneut die Diele in Ihren großzügigen und gemütlichen Wohn- und Essbereich. Dieser ist offen und lichtdurchflutet gestaltet. Es punkten insbesondere das mit über 40m<sup>2</sup> großzügige Platzangebot sowie die große, helle Fensterfront, bestehend aus vier bodentiefen Elementen, die die Etage mit überdurchschnittlich viel Licht versorgt. Die Essecke ist ideal zwischen Kochen und Wohnen positioniert und stellt Ihnen Platz für Ihre ganze Familie bereit.

Der Fliesenboden in Terrakotta-Optik setzt sich bis hierhin fort. Die Wände sind hell gestaltet und die Decken abgehängt und mit Einbaustrahlern versehen. Im Wohnbereich sind zudem Zierbalken integriert worden, die einen echten Blickfang darstellen. Bei den Innentüren handelt es sich um eine zeitlose Holz-Variante. Die doppeltverglasteten Kunststofffenster sind von innen hell und von außen dunkel gehalten. Sie sind mit elektrischen Rollläden bestücken und teilweise abschließbar. Das gesamte EG wird mit einer effizienten Fußbodenheizung gewärmt.

Vom Wohnbereich aus betreten Sie auch direkt ein weiteres Highlight Ihres neuen Hauses: Ihren überdurchschnittlich großen und grünen Außenbereich in sonniger Süd-Ausrichtung. Dort wurde zunächst eine große Fläche als Terrasse ausgelegt, die durch eine fest installierte Pergola sowie eine zusätzliche Markise, die Ihnen bei Bedarf im Sommer Schatten spendet, sinnvoll ergänzt wurde. Der anschließende Garten ist blickgeschützt, liebevoll angelegt und sehr gepflegt. Die großzügige Rasenfläche kann, wie auch die gesamte Bepflanzung, mit einer Grundwasserpumpe bewässert werden. Gartengeräte und mehr können in Ihrer übergroßen Garage oder im eigens dafür vorgesehenen Gartenhaus gelagert werden. Ihr gesamter Außenbereich kann als absolute Wohlfühloase, in der Sie Ihre Ruhe in vollen Zügen genießen können, beschrieben werden. Grillabende mit der Familie, das Aufstellen von Spielgeräten für Ihre Kinder oder eines Pools an warmen Sommertagen – hier wird Ihnen höchste Lebensqualität geboten!

Ihr EG setzt sich dann mit Ihrem freundlichen (Eltern-) Schlafzimmer, von dem Sie direkt in Ihren grünen Garten

blicken und die Atmosphäre bereits nach dem Aufstehen genießen können, fort. Anstatt der mediterranen Fliesen wurde an diesem Rückzugsort ein ruhiges und modernes Laminat als Bodenbelag gewählt. Neben einem großen Bett kann beispielsweise auch ein XXL-Kleiderschrank aufgestellt werden. An warmen Sommertagen sorgt eine bereits installierte Klimaanlage für das geeignete Raumklima.

Ihr komplett gefliestes und voll umfänglich ausgestattetes Badezimmer, das die beiden Schlafräume perfekt voneinander trennt, Es ist mit einer barrierearmen Dusche, einer Badewanne, einem Bidet sowie einem Doppelwaschbecken und einem Fenster ausgestattet - mehr geht nicht!

Zuletzt folgt Ihr zweites, helles Schlafzimmer, das sich z.B. ideal als Kinderzimmer, Ankleide oder wie bisher als Büro nutzen lässt. Sie können Ihren Vorstellungen freien Lauf und auch hier persönliche Highlights entstehen lassen. Die Ausstattung ist analog zu der des erstens Schlafzimmers. Ein separater Abstellraum, der beispielsweise als praktische Garderobe fungieren kann, rundet den Wohnraum ab.

Der ebenfalls hochwertig geflieste Treppenaufgang im Erdgeschoss führt Sie in Ihr freundliches Obergeschoss. Auf dieser Ebene erwarten Sie individuelle Gestaltungsmöglichkeiten: Sowohl eine Nutzung als obere Etage eines Einfamilienhauses als auch eine autarke Wohneinheit ist für Sie möglich. Aktuell besteht das Geschoss aus einem hellen Schlafzimmer mit angrenzendem Badezimmer als modernes Bad en Suite sowie einem weiteren großzügigen Wohnraum. Für eine eigenständige Wohneinheit wäre dieser Grundriss bereits ideal.

Alternativ kann der große Raum auch einfach als zweites Schlafzimmer genutzt oder komplett neu angeordnet werden, in dem dann weitere Räumlichkeiten entstehen können. So wäre aufgrund der vorhandenen Fläche eine Unterteilung in ein Schlafzimmer, eine Ankleide oder ein Büro möglich. Neben diversen zusätzlichen Stellflächen finden Sie dort auch einen separaten Abstellraum, in der die Gasheizung (Viessmann) eingebaut ist, die Ihr Haus mit Wärme versorgt.

Während im Schlafzimmer ein zeitloser Laminatboden verlegt wurde, wurden Fliesen als Bodenbelag im zweiten Raum gewählt. Wie bereits im EG gehören die doppeltverglaste Kunststofffenster mit Rollläden, ebenso wie die hell gestalteten Wände und Decken sowie die zeitlosen Innentüren, zur Standardausstattung. Ihr Badezimmer ist vollständig gefliest und mit einer großen Dusche sowie einem Fenster ausgestattet. Ein Zugang zum Spitzboden (Nutzfläche) schließt Ihr Raumangebot ab.

Ihr Fahrzeug parken Sie selbstverständlich in Ihrer exklusiven, übergroßen Doppelgarage mit elektrischen Toren. Neben Ihren Fahrzeugen bieten diese darüber hinaus Platz für Ihre Fahrräder, diverse Gartengeräte und mehr.

Eine integrierte Tür führt Sie direkt in Ihren Garten. Zwei weitere PKW-Stellplätze befinden sich direkt davor.

Zahlreiche kostenfreie Parkplätze gibt es zudem direkt auf den umliegenden Straßen des Wohngebiets.

Tragende Wände dieses Gebäudes sind aus massivem Mauerwerk entsprechend den damaligen statischen, schallschutz- und brandschutztechnischen Anforderungen errichtet worden. Umfassungswände im Kellergeschoss und Geschossdecken bestehen ebenfalls aus solider Bauweise und verfügen über baujahrestypische Wärme- und Trittschalldämmung. Die Fassade ist derzeit klassisch verklindert und verfügt über ein zweischaliges Mauerwerk.

Die Fenster sind aus Kunststoff, bereits mit doppelter Isolierverglasung versehen und mit (elektrischen) Rollläden bestückt. Bei dem Dach handelt es sich um ein stilvolles Satteldach mit einem Dachüberstand.

## Lage

Ihr neues Zuhause befindet sich auf einer ruhigen Spielstraße in einem ehemaligen Neubaugebiet, im beliebten Issumer Ortsteil Sevelen. Das Zentrum von Sevelen beginnt nur wenige Schritte von Ihrer Haustür. Insgesamt besteht der Verkehr in den umliegenden Straßen überwiegend aus zahlreichen weiteren Spielstraßen, 30er-Zonen und teils Einbahnstraßen, ehe die Landstraßen zwischen den Feldern folgen. Das Wohngebiet kann als sehr ruhig und gepflegt sowie naturnah beschrieben werden. Die aufgelockerte Bauweise gewährleistet Ihnen größtmögliche Privatsphäre. Speziell die angrenzenden Fußwege mit zahlreichen Grünflächen sind darüber hinaus auch sehr beliebt für Spaziergänge.

Im Zentrum Issums finden Sie alle Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Imbisse, Bäckereien, Banken sowie Ärzte und Apotheken. Netto und Aldi befinden sich z.B. schon in ca. 1,2km. Die Sparkasse sowie die Volksbank erreichen Sie als Anwohner in ebenfalls nur ca. 400m. Das nächste Ärztehaus, das nächste Physiotherapie-Zentrum und die nächste Apotheke sind ebenfalls in nur wenigen

Geh-/Fahrminuten im Ortskern beheimatet. In unmittelbarer Nähe gibt es zudem noch mehrere Krankenhäuser wie das St. Bernhard-Hospital in Kamp-Lintfort (ca. 8km) oder das St. Clemens Hospital in Geldern (ca. 10km). Die ersten Spielplätze für Ihre Kinder befinden sich bereits in unmittelbarer Nähe zum Haus in ca. 250m und 350m. Der nächste Kindergarten liegt bereits in ca. 200m Entfernung, eine Grundschule (Martinsschule) in ca. 5,2km und die freie Gesamtschule Facettenreich als erste weiterführende Schule in nur ca. 100m.

Die ersten Busverbindungen (u.a. 20, 22) – u.a. Richtung Krefeld/Kempen bzw. Neukirchen-Vluyn/Moers – stehen direkt auf dem Burgweg in max. 100m bereit. Öffentliche Verkehrsmittel fahren in Form von Bus und Bahn durch alle angrenzenden Städte und Gemeinden. Es sind mehrere ÖPNV-Verbindungen an den gesamten Niederrhein (Krefeld, Mönchengladbach, Düsseldorf), das Ruhrgebiet (Duisburg, Essen, Oberhausen), das Rheinland (Köln, Bonn) und die Niederlande (Venlo, Nijmegen, Eindhoven) vorhanden. Der Bahnhof Nieuwerk liegt in ca. 5,6km und stellt weitere Verbindungen bereit.

Die Autobahnauffahrten der A40 und A57 befinden sich in ca. 11km Entfernung. Die zentrale Lage eignet sich somit optimal für Ihre Arbeitswege und bietet eine optimale Anbindung an die niederrheinischen Großstädte, die Metropolen des Ruhrgebiets oder die Landeshauptstadt Düsseldorf. Den Flughafen Weeze erreichen Sie beispielsweise in weniger als 30 Minuten Fahrweg (ca. 27km). Da die niederländische Grenze in nicht weiter Ferne liegt, sind die niederländischen Großstädte wie z.B. Venlo ab ebenfalls ca. 30 Minuten zu erreichen.

Als besondere Highlights für eine maximale Lebensqualität in Ihrer Freizeit können neben den zahlreichen Grünstreifen, Fußwegen und Feldern, wo Sie gemeinsam mit der ganzen Familie spazieren gehen und die Ruhe genießen können, speziell der Bürgermeister-Bühner-Park (ca. 1,2km) sowie auch das Spaßbad Hexeland (ca. 1,4km) und der Oermtter Berg Park (ca. 3,4km) bezeichnet werden.

## Ausstattung

Erdgeschoss:

- Stilvolle Fliesenböden in Terrakotta-Optik Diele, Flur, Wohnzimmer, Küche, Badezimmer sowie moderne Laminatböden in den Schlafzimmern) – jeweils mit effizienter Fußbodenheizung
- Zeitlose Innentüren
- Hell gestaltete Wände und mit Holzelementen abgehängte sowie mit Einbaustrahlern versehene Decken (Zierbalken im Wohnbereich)
- Doppeltverglaste Kunststofffenster mit elektrischen Rollläden sowie bodentiefe Fenster im Wohnzimmer (innen hell, außen dunkel)
- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit direkten Zugängen zur Terrasse und zum Garten
- Große, separate Küche mit ausreichend Arbeitsfläche und Blick in den Garten
- Separate Küche mit Schiebetür ins Wohnzimmer und angrenzendem Hauswirtschaftsraum
- Komplett gefliestes Badezimmer mit barrierearmer Dusche, Badewanne, Bidet, Doppelwaschbecken und Fenster
- Komplett gefliestes Gäste-WC mit Fenster
- Zusätzlicher, praktischer Abstellraum
- Grundrissoptimierung (z.B. Anpassung der Raumaufteilung) möglich

Obergeschoss:

- Nutzung als autarke Wohneinheit möglich (z.B. ein Wohn- und ein Schlafzimmer)
- Alternativ 2 Schlafzimmer oder mehrere Räume im „Wohnzimmer“ darstellbar
- Zeitlose Fliesen- bzw. Laminatböden und Innentüren sowie hell gestaltete Wände und Decken
- Doppeltverglaste Kunststofffenster mit Rollläden (innen hell, außen dunkel)
- Vollständig gefliestes Badezimmer mit großer Dusche und Fenster als Bad en Suite

Garten:

- Herausragende Grundstücksgröße mit traumhaftem Außenbereich
- Großer, gepflegter Garten in sonniger Süd-Ausrichtung mit viel Gestaltungspotenzial
- Geflieste und blickgeschützte Terrasse sowie großzügige fest installierte Pergola
- XXL-Rasenfläche, Gartenhaus, Grundwasserpumpe und mehr
- Direkter Zugang vom Wohnraum und von der Garage/Grundstücksseite

Sonstiges:

- Massivbauweise mit Klinkerfassade (zweischaliges Mauerwerk)
- Zeitloses Satteldach mit Dachüberstand
- Zwei übergroße Garagen mit zusätzlichen Stellplätzen davor
- Nutzung als Ein- oder Zweifamilienhaus möglich

## **Sonstiges**

Die Darstellung im Exposé beruht auf den Angaben des Verkäufers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

## Adresse

Käthe-Kollwitz-Straße 1  
47661 Issum



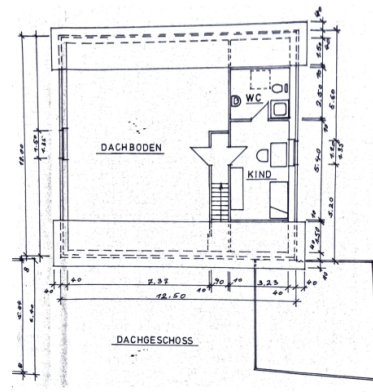
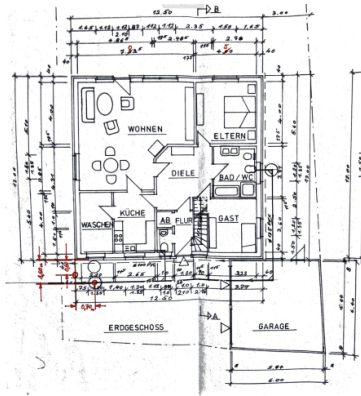












## **Ansprechpartner**

CCC- Immogrund GmbH  
CCC-Immogrund GmbH  
Pastoratstraße 5 5  
47506 Neukirchen-Vluyn

Zentrale  
Webseite

+49 2845 9819000  
[www.ccc-immogrund.de](http://www.ccc-immogrund.de)