

Kamp-Lintfort

Toskana trifft Niederrhein für Mehrgenerationen mit Stil

Property ID: 23070006



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 789.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 157 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 2.635 m²

Property ID: 23070006 - 47475 Kamp-Lintfort

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 23070006 - 47475 Kamp-Lintfort

At a glance

Property ID	23070006
Living Space	ca. 157 m²
Roof Type	Half-hipped roof
Available from	According to the arrangement
Rooms	6
Bedrooms	3
Bathrooms	3
Year of construction	1998

Purchase Price	789.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	1998
Condition of property	Like new
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 0 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 23070006 - 47475 Kamp-Lintfort

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	OEL
Energy certificate valid until	20.04.2033
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	151.80 kWh/m²a
Energy efficiency class	E

Property ID: 23070006 - 47475 Kamp-Lintfort

The property



Property ID: 23070006 - 47475 Kamp-Lintfort

The property



Property ID: 23070006 - 47475 Kamp-Lintfort

The property



Property ID: 23070006 - 47475 Kamp-Lintfort

The property



Property ID: 23070006 - 47475 Kamp-Lintfort

The property



Property ID: 23070006 - 47475 Kamp-Lintfort

The property



Property ID: 23070006 - 47475 Kamp-Lintfort

The property



Property ID: 23070006 - 47475 Kamp-Lintfort

The property



Property ID: 23070006 - 47475 Kamp-Lintfort

The property



Property ID: 23070006 - 47475 Kamp-Lintfort

The property



Property ID: 23070006 - 47475 Kamp-Lintfort

The property



Property ID: 23070006 - 47475 Kamp-Lintfort

The property



Property ID: 23070006 - 47475 Kamp-Lintfort

The property



Property ID: 23070006 - 47475 Kamp-Lintfort

The property



Property ID: 23070006 - 47475 Kamp-Lintfort

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

Property ID: 23070006 - 47475 Kamp-Lintfort

A first impression

Zum Verkauf steht ein modernes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, das im Jahr 1998 kernsaniert und aufgestockt wurde und sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 2635 m² befindet. Das Haus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 157 m², die sich auf sechs Zimmer und zwei Wohneinheiten verteilt. Ein absolutes Highlight ist die unverbaute Alleinlage, mit Blick auf Wiesen und Felder. Im Erdgeschoss befindet sich die seniorengerechte Wohnung, die durch die gemeinschaftliche Diele zu betreten ist. Falls erforderlich kann die Diele zu getrennten Wohneinheiten mit eigenen Hauseingängen reaktivieren. Aktuell wird nur ein gemeinschaftlicher Eingang genutzt. Von der Diele gelangen Sie zur Linken in zwei Wohnräume die mit einem großen Durchbruch verbunden wurden (Wohn- und Schlafbereich). Ein Tageslichtbad mit barrierefreier Dusche, eine geräumige Küche mit neuer moderner Einbauküche mit Zugang zum Garten und ein großer Hauswirtschaftsraum gehören zu dieser Wohnung. Von hier betreten Sie auch die schöne überdachte Terrasse - ein Highlight - und genießen den herrlichen Garten. Ein weiterer Raum befindet sich auf Hochparterre (2 Stufen zu überbrücken), der noch vom Erdgeschoss genutzt oder der Obergeschosswohnung zugeordnet werden kann. Im Obergeschoss befindet sich der Hauptwohnteil. Ein geräumiges Wohn- und Esszimmer, das durch große Fensterfronten mit viel Tageslicht durchflutet wird, mit Zugang zu der großen Garagendachterasse, von wo Sie einen traumhaften Blick in die Gartenanlage und die umliegenden Felder haben. Die elegante Küche mit einer hochwertigen Einbauküche ist angrenzend am Wohnbereich. Weiterhin bietet das Obergeschoss ein geräumiges Hauptbadezimmer mit Wanne und Dusche sowie ein weiteres Gästezimmer. Der Dachboden ist ausbaufähig und dient aktuell als Speicher. Eine Besonderheit ist der im Garten gelegene Partyraum, in dem sich eine vollausgestattete Küche mit Kaminofen befindet und ein Gäste-Bad. Weitere Gartenhäuser und Schuppen gehören noch mit zum Angebot, die sich im Garten verteilen. Das Haus ist teilunterkellert und mit einer Zentralheizung ausgestattet und befindet sich in einem sehr gepflegten und neuwertigen Zustand. Das Grundstück ist mit zahlreichen Sträuchern und Bäumen bepflanzt und bietet viel Platz für Gartenliebhaber und Familien. Die alten Obstbäume laden zu gemütlichen Sonnenstunden ein. Insgesamt präsentiert sich das Haus als eine perfekte Wahl für Familien, die modernes Wohnen zu schätzen wissen und eine gepflegte Immobilie mit großem Grundstück suchen. Besichtigungen sind zudem sehr empfehlenswert, um sich persönlich einen Eindruck von der Qualität und den Vorzügen dieser Immobilie zu verschaffen.

Property ID: 23070006 - 47475 Kamp-Lintfort

Details of amenities

Bis auf die Grundmauern wurde das Haus aufgestockt und kernsaniert und entspricht dem Baujahr von 1995-1998.

2- Wohneinheiten

2- Terrasse

- große Garage

- Party-Gästehaus mit Dusch-WC

- diverse Nebengebäude als Lagerräume

- Ziergarten und zusätzlicher Obstgarten

- manuell betriebenes Schmiedetor zur Grundstückseinfahrt

Property ID: 23070006 - 47475 Kamp-Lintfort

All about the location

Dieses traumhafte Immobilie ist in Kamp-Lintfort, am Rande des Ortsteils Saalhoff / Niersenberg gelegen. Die Dinge des täglichen Bedarfs (Grundschule, Kita, Bäcker, Supermärkte, Zahnarzt und viele mehr) finden Sie direkt im Niersenberg / Niersenbruch fußläufig zu erreichen. Diverse weiterführende Schulen und die Universität sind mit dem Fahrrad innerhalb von wenigen Minuten erreichbar, sowie ein renommiertes Krankenhaus befinden sich ebenfalls vor Ort. In den letzten Jahren hat sich Kamp-Lintfort zu einer innovativen Stadt etabliert. Etliche kulturelle Veranstaltungen, Umgestaltung des Stadtbildes, die Landesgartenschau, neues hochmodernes Kino, freie Parkplätze zum Einkaufen zieht nicht nur ein gehobenes Publikum an, sondern auch große Firmen die dort ansässig wurden. Umgeben von Natur und Ruhe, unweit des Klosters Kamp, können Sie von der Hektik des Alltags abschalten. Der Golfplatz, der sich in Sichtweite befindet, sowie eine hohe Dichte an guten Golfplätzen in der näheren Umgebung laden zu schönen Golfpartien ein. Für Pferdeliebhaber gibt es in der Nähe 6 Reithallen, auch der Reitverein Seydlitz Kamp. Zur A57 und zur A 42 nur 4 Autominuten entfernt, erreichen Sie den Anschluss an die umliegenden Städte, des Niederrheins, der Ruhrgebiets und der Niederlande.

Property ID: 23070006 - 47475 Kamp-Lintfort

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.4.2033. Endenergieverbrauch beträgt 151.80 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900. Die Energieeffizienzklasse ist E. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 23070006 - 47475 Kamp-Lintfort

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Evelin Gill

Neustraße 34 Moers
E-Mail: moers@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com