

Kamp-Lintfort

Toscana trifft Niederrhein für Mehrgenerationen mit Stil

CODICE OGGETTO: 23070006



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 789.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 157 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.635 m²

CODICE OGGETTO: 23070006 - 47475 Kamp-Lintfort

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 23070006 - 47475 Kamp-Lintfort

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	23070006	Prezzo d'acquisto	789.000 EUR
Superficie netta	ca. 157 m ²	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a padiglione	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
DISPONIBILE DAL	Previo accordo	Modernizzazione / Riqualficazione	1998
Vani	6	Stato dell'immobile	Come nuovo
Camere da letto	3	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	3	Superficie lorda	ca. 0 m ²
Anno di costruzione	1998	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 23070006 - 47475 Kamp-Lintfort

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	20.04.2033
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	151.80 kWh/m ² a
Classe di efficienza energetica	E

CODICE OGGETTO: 23070006 - 47475 Kamp-Lintfort

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23070006 - 47475 Kamp-Lintfort

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23070006 - 47475 Kamp-Lintfort

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23070006 - 47475 Kamp-Lintfort

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23070006 - 47475 Kamp-Lintfort

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23070006 - 47475 Kamp-Lintfort

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23070006 - 47475 Kamp-Lintfort

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23070006 - 47475 Kamp-Lintfort

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23070006 - 47475 Kamp-Lintfort

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23070006 - 47475 Kamp-Lintfort

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23070006 - 47475 Kamp-Lintfort

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23070006 - 47475 Kamp-Lintfort

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23070006 - 47475 Kamp-Lintfort

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23070006 - 47475 Kamp-Lintfort

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23070006 - 47475 Kamp-Lintfort

La proprietà

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

CODICE OGGETTO: 23070006 - 47475 Kamp-Lintfort

Una prima impressione

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 seniorenrechtliche 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 Garagendachterrasse, 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.

CODICE OGGETTO: 23070006 - 47475 Kamp-Lintfort

Dettagli dei servizi

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

CODICE OGGETTO: 23070006 - 47475 Kamp-Lintfort

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 23070006 - 47475 Kamp-Lintfort

Ulteriori informazioni

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 Handelsregisterauszugs, 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.

CODICE OGGETTO: 23070006 - 47475 Kamp-Lintfort

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Evelin Gill

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com