Kamp-Lintfort

* Baustopp * neuwertiges Effizienzhaus in wenigen Zügen fertigzustellen in absolut familienfreundlicher Lage *

Objektnummer: 25070030



KAUFPREIS: 559.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 175 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 437 m²

Objektnummer: 25070030 - 47475 Kamp-Lintfort

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25070030 - 47475 Kamp-Lintfort

Auf einen Blick

Objektnummer	25070030
Wohnfläche	ca. 175 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	2015
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	559.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	Rohbau
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 42 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25070030 - 47475 Kamp-Lintfort

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer
Energieausweis gültig bis	10.12.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	61.2 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	2015

Objektnummer: 25070030 - 47475 Kamp-Lintfort

Die Immobilie





Objektnummer: 25070030 - 47475 Kamp-Lintfort

Die Immobilie





Objektnummer: 25070030 - 47475 Kamp-Lintfort

Die Immobilie





Objektnummer: 25070030 - 47475 Kamp-Lintfort

Die Immobilie





Objektnummer: 25070030 - 47475 Kamp-Lintfort

Die Immobilie





Objektnummer: 25070030 - 47475 Kamp-Lintfort

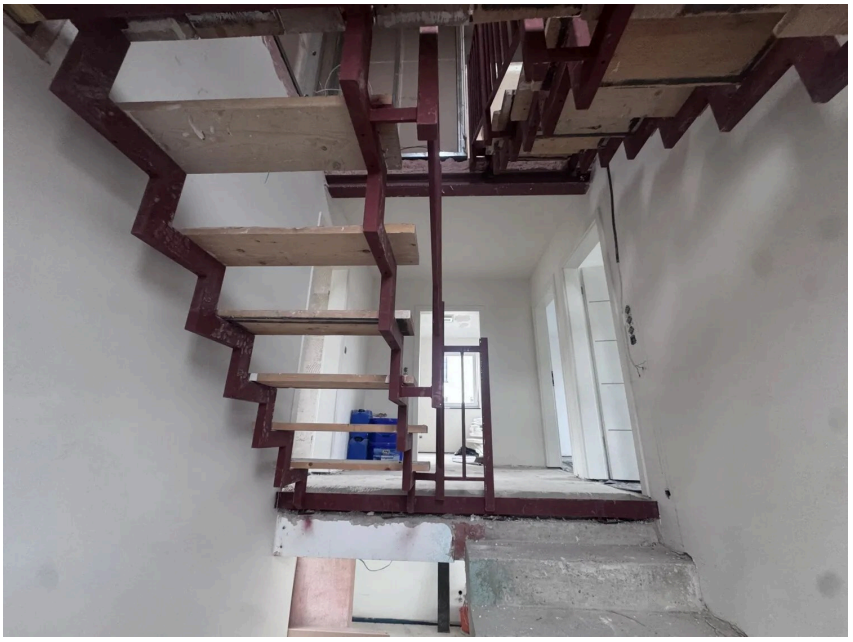
Die Immobilie





Objektnummer: 25070030 - 47475 Kamp-Lintfort

Die Immobilie





Objektnummer: 25070030 - 47475 Kamp-Lintfort

Die Immobilie





Objektnummer: 25070030 - 47475 Kamp-Lintfort

Die Immobilie





Objektnummer: 25070030 - 47475 Kamp-Lintfort

Die Immobilie





Objektnummer: 25070030 - 47475 Kamp-Lintfort

Die Immobilie





Objektnummer: 25070030 - 47475 Kamp-Lintfort

Die Immobilie





Objektnummer: 25070030 - 47475 Kamp-Lintfort

Die Immobilie





Objektnummer: 25070030 - 47475 Kamp-Lintfort

Die Immobilie





Objektnummer: 25070030 - 47475 Kamp-Lintfort

Die Immobilie





Objektnummer: 25070030 - 47475 Kamp-Lintfort

Die Immobilie



Objektnummer: 25070030 - 47475 Kamp-Lintfort

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein top modernes und freistehendes Haus aus dem Jahre 2015, in konventioneller Massivbauweise errichtet und befindet sich in dem beliebten Neubauviertel "Am Volkspark", recht zentral gelegen und ideal für Familien oder Berufspendler.

Das helle, freundliche und mit moderner Grundrissgestaltung erbaute Haus, erfreut sich einer hervorragenden KfW-70 Energieeffizienz (+ Solaranlage), verteilt auf 5 Zimmern, 2 Bädern auf 175m² und einer Grundstücksfläche von 437m² mit einer guten Bausubstanz, Wärmeverbundsystem (WDVS), glatte Putzfassade, großzügige Garage, Fußbodenheizung mit Gasbrennwerttherme, 500Ltr. Speicher, Solaranlage und dreifach verglaste Fenster!

Die Käufer hatten im Zuge von Grundrissänderungen und Modernisierungswünschen das Haus in diversen Bereichen entkernt. Die durchzuführenden Arbeiten sind in der Ausstattungsbeschreibung dargestellt und das Haus wäre relativ schnell bezugsfertig. Die Fertigstellung muss vom Käufer vollzogen werden.

Das perfekte Haus für die junge Familie steht in einer absolut kinderfreundlichen Umgebung und bietet viel Platz für Jung und Alt.
Das Gebäude ist nicht unterkellert, wurde massiv errichtet und erfreut sich einer modernen zeitgemäßen Grundrissgestaltung.
Im Erdgeschoß finden Sie ein geräumiges Dusch-WC, eine Nische für die Garderobe, einen Abstellraum und einen offen gestalteten Koch-Wohn- und Essbereich mit vielen Fensterfronten und Zugang zur Terrasse und Garten.
Von der großen Terrasse haben Sie Zugang zur verlängerten Garage und zum Garten.
Von der Terrasse genießen Sie den Blick auf den Rasen und den hinteren liebevoll gestalteten Bereich mit einem Gartenhaus und Spielgeräten für Kinder.

Im OG befinden sich zwei Kinderzimmer und einen Elternbereich, bestehend aus Ankleide- und Schlafzimmer. Hinzu kommt noch das große Familienbad mit Vorrichtung für eine große Badewanne und separater Dusche und der üblichen Badausstattung.
Auch hier liegen zwar die Anschlüsse, aber es müsste alles neu eingebracht werden.

Zum Schluss erfreut Sie eine großes und helles Dachstudio. Der Antrag zur Nutzungsänderung als Wohnfläche ist bereits beantragt (die Fläche ist in der Wohnfläche bereits erfasst). Ein Fenster müsste noch umgebaut werden, die unteren Dachschrägen verkleidet, eine Heizung mit neuer Leitung sowie entsprechender Elektrik und Bodenbeläge.
Dieser Raum wäre aktuell als wirklicher Rohbau zu bezeichnen.

Vor der geräumigen Garage haben Sie noch einen PKW-Stellplatz.
Lassen Sie sich nicht von dem jetzigen Zustand abschrecken, die Bewohnbarkeit ist relativ schnell hergestellt.
Der Vorteil ist, dass Sie sich die Entkernung sparen und sofort Ihren eigenen Geschmack einbringen können. So wie es von den Verkäufern auch gedacht war.

Insgesamt bietet diese Immobilie ein attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis und kann Ihnen ein angenehmes und komfortables zuhause bieten. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Haus persönlich vorstellen zu dürfen.

Objektnummer: 25070030 - 47475 Kamp-Lintfort

Ausstattung und Details

- Wäscheschacht in den HWR
- Bäder: Anschlüsse und Leitungen liegen, Fliesen und Sanitäranlagen können nach eigenen Vorstellungen eingebaut werden
- Solarthermie (46 KW) - aktuell 3 Elemente
- 500l Standspeicher
- Fußbodenheizung mit Gasbrennwerttherme
- Kamin
- 3 fach verglaste Fenster
- Energieklasse B
- gemauerte Garage mit Verlängerung und Sektionaltor , (2 Fenster +1 Gartentür)
- großes Gartenhaus mit Überdachung
- Dachgeschoss Ausbaureserve, Nutzungsänderungsantrag zur Wohnfläche ist gestellt.

Was muss neu eingesetzt werden?
- an gewissen Stellen Eßtrich verfüllen
- Boden- und Wandbeläge einbringen
- auch für die Treppenstufen und Treppengeländer neu anbringen
- nur bedingt hier und da eine Zarge mit Tür (fast alle vorhanden)
- alte Steckdosen vorhanden, nur geringe nachträglich zu ersetzen
- neuer Deckenbelag einziehen (Spachtel- oder Tapezierarbeiten oder abgehängte Deckensysteme)
- neue Sanitärelemente einbringen (Leitungen liegen)

Objektnummer: 25070030 - 47475 Kamp-Lintfort

Alles zum Standort

Die hier angebotene Immobilie befindet sich in Kamp-Lintfort, im neuen Wohngebiet "Am Volkspark". Kamp-Lintfort, Fachholschulstandort seit 2009, liegt am unteren Niederrhein und gehört zum Kreis Wesel, Regierungsbezirk Düsseldorf. Das Neubaugebiet am "Am Volkspark" setzt seinen Fokus auf junge Familien und Ihre Bedürfnisse. Attraktive Grundstücke, eingebettet in ruhige und gut überschaubare Anliegerstraßen. Im strahlenförmigen Zentrum der Siedlung befindet sich eine großzügige Grünanlage mit Spielgeräten, die das Zusammenwachsen der jungen Nachbarschaft fördert.

Ein hervorragendes Angebot von Schulen, Kindergärten und unterschiedlichen Bildungs- und Kultureinrichtungen (Hochschule, Kino, Landschaftspark etc.) sind ebenfalls auf kurzen Wegen erreichbar. Alle Dinge des täglichen Bedarfs und wichtige Aktivitäten des täglichen Bedarfs sind in angenehmer Entfernung erreichbar. Auch ein gutes Krankenhaus sowie die neu gestaltete City-Fußgängerzone gehören dazu.

Naturliebhaber erfreuen sich über den Golfplatz, das schöne "Kloster-Kamp" mit seinen Gärten, die Rheinnähe oder auch die benachbarten Waldgebiete.

Berufspendler werden die gute Anbindung der Nachbarstädte im Rhein-Ruhr-Gebiet oder auch zu den Niederlanden über die BAB 57, 42, 40 zu schätzen wissen.

Objektnummer: 25070030 - 47475 Kamp-Lintfort

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25070030 - 47475 Kamp-Lintfort

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Noah Lichtenberg

Neustraße 34, 47441 Moers
Tel.: +49 2841 - 88 15 85 0
E-Mail: moers@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com