Kevelaer

Klein, charmant, voller Geschichte – das Zuhause für Paare oder die kleine Familie in Kevelaer

Objektnummer: 26452014



KAUFPREIS: 189.750 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 94.72 m² • ZIMMER: 3.5 • GRUNDSTÜCK: 157 m²

Objektnummer: 26452014 - 47623 Kevelaer

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

Objektnummer: 26452014 - 47623 Kevelaer

Auf einen Blick

Objektnummer	26452014
Wohnfläche	ca. 94.72 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	3.5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1900

Kaufpreis	189.750 EUR
Haustyp	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2015
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 14 m²
Ausstattung	Terrasse

Objektnummer: 26452014 - 47623 Kevelaer

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	25.11.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	107.5 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1900

Objektnummer: 26452014 - 47623 Kevelaer

Die Immobilie





Objektnummer: 26452014 - 47623 Kevelaer

Die Immobilie





Objektnummer: 26452014 - 47623 Kevelaer

Die Immobilie





Objektnummer: 26452014 - 47623 Kevelaer

Die Immobilie





Objektnummer: 26452014 - 47623 Kevelaer

Die Immobilie





Objektnummer: 26452014 - 47623 Kevelaer

Die Immobilie





Objektnummer: 26452014 - 47623 Kevelaer

Die Immobilie





Objektnummer: 26452014 - 47623 Kevelaer

Die Immobilie





Objektnummer: 26452014 - 47623 Kevelaer

Die Immobilie





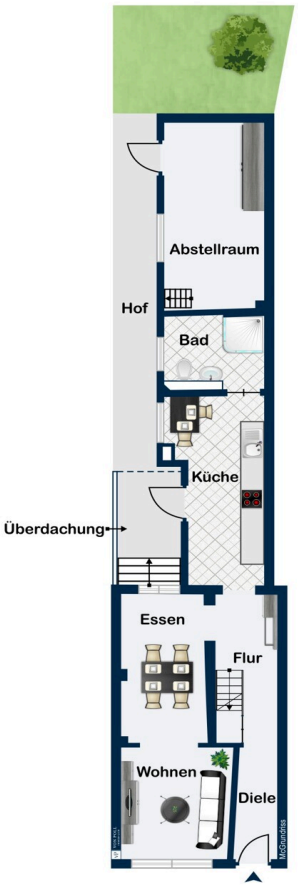
Objektnummer: 26452014 - 47623 Kevelaer

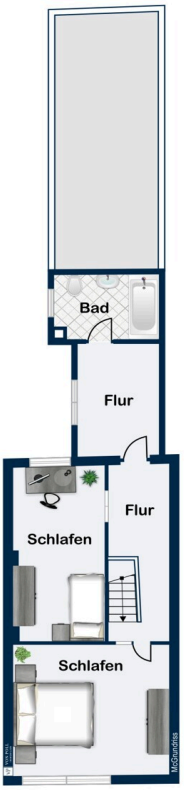
Die Immobilie



Objektnummer: 26452014 - 47623 Kevelaer

Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26452014 - 47623 Kevelaer

Ein erster Eindruck

Dieses Reihenmittelhaus aus der Jahrhundertwende hat sicherlich viele Geschichten zu erzählen. Hinter seinen historischen Mauern erwartet Sie ein teilsaniertes Zuhause mit ca. 95 m² Wohnfläche, das den besonderen Charakter eines älteren Hauses mit zeitgemäßem Wohnkomfort verbindet.
Ende der 1950er Jahre wurde das ursprüngliche Gebäude durch einen An- und Ausbau erneuert.

Umfangreiche Modernisierungen erfolgten zwischen 2013 und 2015. Unter anderem wurde die Gas-Zentralheizung erneuert und sorgt seitdem für eine zuverlässige und angenehme Wärme im gesamten Haus.

Das Erdgeschoss bildet den Mittelpunkt des Hauses. Hier befinden sich der Wohn- und Essbereich, die angrenzende Küche sowie ein bereits modernisiertes Badezimmer. Die Räume bieten eine gute Grundlage für ein gemütliches Zuhause und lassen sich ganz nach den eigenen Vorstellungen einrichten. Von der Küche aus gelangen Sie direkt in den rückwärtigen Hofbereich. Der derzeit gepflasterte Innenhof verfügt über ein Zugangstor und bietet mit etwas Kreativität schöne Möglichkeiten, eine persönliche und geschützte Außenfläche zu gestalten. Ob Sitzplatz oder Begrünung – hier lässt sich mit überschaubarem Aufwand ein angenehmer Außenbereich schaffen.

Im Obergeschoss stehen zwei gut nutzbare Schlafzimmer zur Verfügung. Sie eignen sich gleichermaßen als Schlaf-, Kinder- oder Gästezimmer und bieten damit auch einer kleinen Familie ausreichend Flexibilität.
Zusätzlich gibt es ein Durchgangszimmer, das sich beispielsweise als Homeoffice oder Ankleide nutzen lässt.
Das zweite Badezimmer versprüht noch den Charme seiner Entstehungszeit: Die weinroten Fliesen erinnern an die typische Gestaltung der 1950er Jahre. Wer den Retro-Charakter mag, kann diesen bewusst erhalten – alternativ bietet das Bad Potenzial für eine zukünftige Modernisierung.

Im großzügigen Spitzboden schlummert eine umfangreiche Ausbaureserve – ideal, um persönliche Wohnideen zu verwirklichen und zusätzlichen Raum ganz nach den eigenen Wünschen zu gestalten.

Ein gut erhaltener Gewölbekeller ergänzt das Raumangebot. Die Teilunterkellerung eignet sich insbesondere zur Lagerung von Lebensmitteln und Vorräten und vermittelt dabei noch einmal einen schönen Eindruck der Geschichte des Hauses. Für Fahrräder, Werkzeuge oder Hobbys steht zusätzlich ein ca. 14 m² großer Abstellraum zur Verfügung.

Die Immobilie steht auf einem ca. 157 m² großen Grundstück. Die überschaubare Grundstücksgröße ist ideal für alle, die sich einen eigenen Außenbereich wünschen, ohne gleichzeitig viel Zeit in die Gartenpflege investieren zu müssen.

Das Haus befindet sich insgesamt auf einer guten Basis, bietet aber gleichzeitig noch weiteres Modernisierungs- und Gestaltungspotenzial. Für einen dauerhaft modernen Wohnstandard können je nach persönlichen Ansprüchen weitere Maßnahmen sinnvoll sein. Insbesondere einzelne Bereiche der Ausstattung und des Innenausbaus könnten schrittweise an heutige Wohnvorstellungen angepasst werden.

Gerade darin liegt der besondere Reiz dieser Immobilie: Sie erhalten kein Haus von der Stange, sondern ein Zuhause mit Geschichte, Persönlichkeit und der Möglichkeit, eigene Ideen einzubringen und es Stück für Stück zu Ihrem ganz persönlichen Zuhause zu machen. Mit seiner kompakten, gut nutzbaren Wohnfläche, den drei Schlaf-/Nebenräumen im Obergeschoss und dem eigenen Innenhof eignet sich das Haus besonders für ein Paar oder eine kleine Familie, die Wert auf ein individuelles Zuhause in zentraler Lage von Kevelaer legt.

Wer den Charme älterer Häuser zu schätzen weiß, findet hier eine interessante Kombination aus historischem Charakter, praktischer Raumaufteilung und individuellem Potenzial. Ein Haus mit Persönlichkeit – bereit für ein neues Kapitel.

Objektnummer: 26452014 - 47623 Kevelaer

Ausstattung und Details

- Reihenmittelhaus von ca. 1900
- An- und Ausbau Ende der1950er Jahre
- ca. 95 m² Wohnfläche
- ca. 157 m² Grundstücksfläche
- Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss
- Küche mit Zugang zum Innenhof
- modernes Badezimmer im Erdgeschoss
- 2 Schlafzimmer im Obergeschoss
- zusätzliches halbes Zimmer, z. B. als Arbeitszimmer oder Ankleide
- zweites Badezimmer im Obergeschoss mit Badewanne
- Ausbaureserve im Spitzboden
- Teilunterkellerung mit gut erhaltenem Gewölbekeller
- Gas-Zentralheizung, erneuert 2013
- gepflasterter Innenhof mit Zugangstor
- ca. 14 m² großer separater Abstellraum

Objektnummer: 26452014 - 47623 Kevelaer

Alles zum Standort

Eine der 100 schönsten Städte Deutschlands

Die Wallfahrtsstadt Kevelaer liegt landschaftlich attraktiv am linken Niederrhein. Es bieten sich viele Möglichkeiten, das Naherholungsgebiet individuell zu nutzen, wie zum Beispiel das „Irrland“ in Kevelaer-Twisteden oder der niederländische Heide-Nationalpark "De Maasduinen". Radwanderwege, herrliche Waldlandschaften und romantische Heide-Pfade laden zu Erholung und sportlichen Aktivitäten ein. Auch der Besuch in den nahen gelegenen Niederlanden verspricht Abwechslung, wie Arcen mit seinen Schlossgärten und dem Thermalbad.

Die historische Stadt Kevelaer bietet seinen Anwohnern eine ausgesprochen hohe Lebensqualität, Sport- und Freizeitmöglichkeiten, ausgezeichnete Restaurants und gute Schulen und Kindergärten.
Die Region verfügt über einige Golfplätze und der Reitsport ist sehr beliebt.
Ein besonderes Highlight Kevelaers ist das imposante Gradierwerk im Solegarten St. Jakob, das mit seiner salzhaltigen Luft ein einzigartiges Erlebnis bietet.

Kevelaer ist vor allem als bedeutender Wallfahrtsort bekannt. Die wichtigste Sehenswürdigkeit ist die Gnadenkapelle, ein beeindruckender Pilgerort, der jedes Jahr Tausende von Besuchern anzieht. Daneben gibt es die Basilika St. Marien, die mit ihrer prächtigen Innenausstattung und den kunstvollen Glasfenstern beeindruckt. Weitere wichtige religiöse Stätten sind die Kerzenkapelle und die Beichtkapelle.

Kevelaer wurde 2024 als eine der 100 schönsten Städte Deutschlands ausgezeichnet. Diese Anerkennung würdigt die malerische Schönheit, die historische Bedeutung und die kulturelle Vielfalt der Stadt. Die Auszeichnung ist ein Beweis für den Charme und die Attraktivität von Kevelaer, die sowohl Einheimische als auch Besucher zu schätzen wissen.

Über die A57 haben Sie eine gute Anbindung in alle Richtungen des Niederrheins, des Ruhrgebietes und zu den Niederlanden. Auch die öffentlichen Nahverkehrsmittel stellen durch ihre Zugverbindung der Regionalbahn eine sehr gute Anbindung dar. Innerorts ergänzt das Bürgerbussystem entsprechend die Mobilität. Abgerundet wird die zentrale Lage mit dem nahe gelegenen Flughafen im Nachbarort Weeze.

Die Immobilie befindet sich unweit des Ortskerns der Kevelaerer Innenstadt mit allen fußläufig erreichbaren Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Trotz der zentralen Lage liegt das Objekt in einer ruhigen verkehrsarmen Straße.

Fazit

Kevelaer ist eine Stadt, die durch ihre reiche Geschichte, ihre religiöse Bedeutung und ihre schöne Umgebung besticht. Sie bietet eine angenehme Mischung aus kulturellen Attraktionen, historischen Sehenswürdigkeiten und modernen Annehmlichkeiten, die sowohl Einwohnern als auch Besuchern viel zu bieten hat. Die Auszeichnung als eine der 100 schönsten Städte Deutschlands unterstreicht die besondere Anziehungskraft und den einzigartigen Charme dieser Stadt.

Objektnummer: 26452014 - 47623 Kevelaer

Sonstige Angaben

Der Makler-Vertrag mit von Poll Immobilien GmbH kommt durch die Beauftragung der Maklertätigkeit in Textform zustande. Die Höhe der Courtage richtet sich nach den gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach wird die Courtage regelmäßig für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) jeweils in Höhe von 3 % zuzüglich Umsatzsteuer in jeweils geltender Höhe, derzeit insgesamt 3,57 % des Kaufpreises einschließlich Umsatzsteuer bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer.

Bitte beachten Sie, dass Ihnen die Adresse der Immobilie nur nach Nennung Ihrer vollständigen Kontaktdaten über das Internet übermittelt werden kann. Vielen Dank für Ihr Verständnis! Nach Bekanntgabe Ihrer Daten erhalten Sie die Adresse sowie weitere Informationen in dem Ihnen zugesandten Exposee.

Alle Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer. Hierfür kann trotz sorgfältiger Prüfung keine Gewähr und Haftung geleistet werden. Die Informationen werden bei Bedarf korrigiert. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Haben Sie bereits eine Finanzierung für Ihre Traumimmobilie?
VON POLL FINANCE ist Ihr zuverlässiger und kompetenter Partner für die passende Immobilienfinanzierung. Wir unterbreiten Ihnen gerne ein maßgeschneidertes Finanzierungsangebot, welches genau auf Ihre Bedürfnisse eingeht. Sprechen Sie uns an, unsere Baufinanzierungsspezialisten beraten Sie gerne.

Die Weitergabe dieses Exposees an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Courtage- bzw. Schadensersatzansprüche aus. Die allgemeinen Geschäftsbedingungen finden Sie in unserem Exposee.

Objektnummer: 26452014 - 47623 Kevelaer

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ramona Wanitzek-Reiter

Busmannstraße 28, 47623 Kevelaer
Tel.: +49 2832 - 97 79 977
E-Mail: geldern@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com