

Exposé

Einfamilienhaus in Kamp-Lintfort

**Freistehendes EFH - EBK Keller Garage Garten Sauna -
Niersenbruch - ohne Makler!**



Objekt-Nr. OM-328054

Einfamilienhaus

Verkauf: **449.900 €**

47475 Kamp-Lintfort
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1971	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	487,00 m ²	Schlafzimmer	2
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	5,50	Garagen	1
Wohnfläche	118,05 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Schönes freistehendes 5,5-Zimmer-Einfamilienhaus mit Einbauküche, Keller, Sauna, Garage + zusätzlichem Stellplatz, gut angelegtem und gepflegtem Garten, (Potential: nicht ausgebaut) Dachboden in besonders ruhiger Lage im Niersenbruch in Kamp-Lintfort. Rundherum Sonne. Der Garten liegt im Südosten. Freistehend. Zugänge zum Garten auch durchs Gartentor (seitlich) sowie durch die Garage möglich. Erleichtert die Einrichtung vom Garten immens.

Mieten (kalt 1.590€) ebenso möglich. Einfach anfragen.

Festpreis. Keine Verhandlungen möglich. Keine Maklerprovision!

Nachbarsimmobilie (mit Garten Richtung Nordseite) ohne Sauna, ohne neuer Haustüre, keinen erneuerten Fenstern wurde vor einer Woche für 434.000€ zzgl. Maklercourtage und NK verkauft.

Bausubstanz & Energieausweis

Baujahr

1972

Objektzustand

Gepflegt

Ausstattung

Normale Qualität

Heizungsart

Öl-Heizung

Wesentliche Energieträger

Öl

Energieausweis

liegt vor

Energieausweistyp

Bedarfsausweis

Baujahr

1971 (Jahr des Bauantrages)

Objektbeschreibung

Ab sofort kann die Immobilie bezogen werden, bei der es sich um ein einstöckiges freistehendes Einfamilienhaus mit Garage und zusätzlichem Stellplatz sowie nicht ausgebautem Dachboden handelt. Zwei Badezimmer (eines im Obergeschoss, eines für Gäste im Eingangsbereich (modernisiert) und fünfeinhalb einladende Zimmer machen das Haus zu einem Wohlfühlort, auf den Sie sich jedes Mal freuen werden.

Es ist gepflegt, regelmäßige Wartungen wurden durchgeführt. Fenster sind größtenteils erneuert worden, von einer Markenfirma (isoliert zur optimalen Wärmedämmung), das Gäste-WC modernisiert, der Garten gepflegt, schön angelegt und die Eingangshaustüre neu.

Viel Platz zum Gärtnern oder Entspannen in einer freundlichen und sehr ruhigen Nachbarschaft, ideal für Menschen, die eine entspannte und gesittete Atmosphäre schätzen.

Auf den 500 Quadratmetern des dazugehörigen Grundstücks können Sie entspannen, der Garten kann bspw. über einen separaten Seiteneingang oder durch die Garage betreten werden. Eine Einbauküche sowie eine Garage für Ihr Auto und ein Kellerraum (mit Sauna) stehen Ihnen außerdem zur Verfügung.

Im Erdgeschoss befindet sich ein großes l-förmiges Zimmer, was ebenso als zwei separate Zimmer angelegt werden kann. Ebenso liegt ein Esszimmer vor mit separater Tür zur Küche.

Im Obergeschoss gibt es neben dem großzügigen Schlafzimmer noch ein Gästezimmer, ein Kinderzimmer sowie ein Abstellraum.

Privatverkauf, keine Provision.

Bitte keine Makleranfragen!

Tippfehler vorbehalten.

Für Richtigkeit der Angaben wird nicht gehaftet.

Bei weiteren Fragen gerne mailen. Wir können gerne ein Telefongespräch vereinbaren.

Bitte nur seriöse Anfragen!

Mit freundlichen Grüßen

S.H.

Ausstattung

Unter anderem ein Panoramafenster im Wohnzimmer mit Ausblick auf den Garten, eine gepflegte Vollholzküche, hochwertige Parkettböden, eine Sauna im Keller, edle maßangefertigte Holzmöbel im Haus, die je nach Interesse übernommen werden können.

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Ich schließe jegliche Sachmangelhaftung aus - wie üblich. Die Haftung auf Schadenersatz wegen Verletzungen von Gesundheit, Körper oder Leben und grob fahrlässiger und/oder vorsätzlicher Verletzungen meiner Pflichten als Verkäufer bleibt uneingeschränkt.

Lage

Die Immobilie liegt in Kamp-Lintfort im ruhigen Stadtteil Niersenbruch. Mehrere Buslinien verkehren in der Nähe.

Das Kloster Kamp, eine der Hauptattraktionen von Kamp-Lintfort, ist nur etwa 1,5 km entfernt und beeindruckt mit seinem historischen Terrassengarten und seiner Rolle als kulturelles Zentrum. Der Golfplatz Kamp-Lintfort, rund 1,8 km entfernt, bietet eine idyllische Umgebung für Golfer aller Spielstärken. Für das Nachtleben sorgt der Club Carthago, eine Diskothek, die ebenfalls gut erreichbar ist. Die Innenstadt von Kamp-Lintfort, welche nur 1,8 km entfernt liegt, bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés sowie ein Kino, wie auch kulturelle Einrichtungen, die den urbanen Charakter der Stadt unterstreichen. Kamp-Lintfort insgesamt zeichnet sich durch eine familienfreundliche Atmosphäre und eine gute Anbindung an größere Städte wie Duisburg und Düsseldorf aus, was die Lage besonders attraktiv macht.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	210,23 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



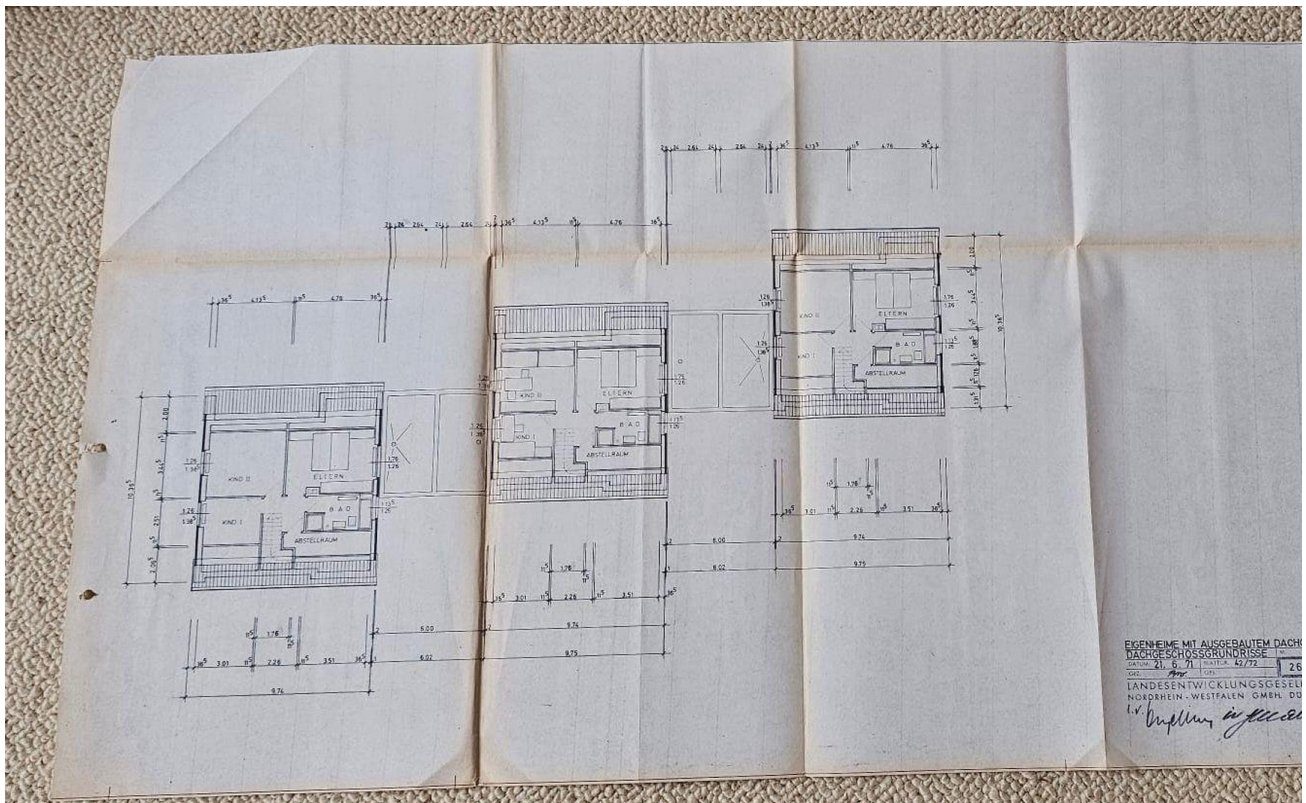
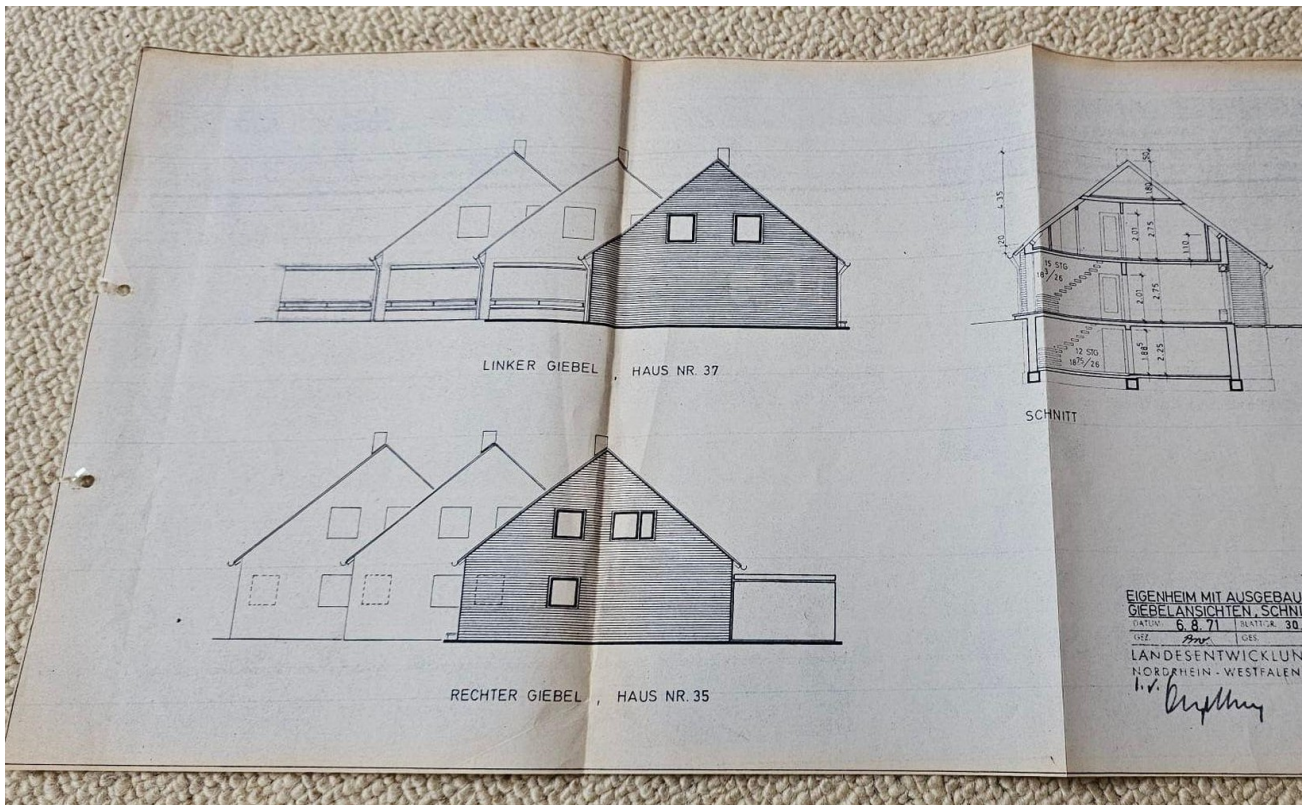
Exposé - Galerie



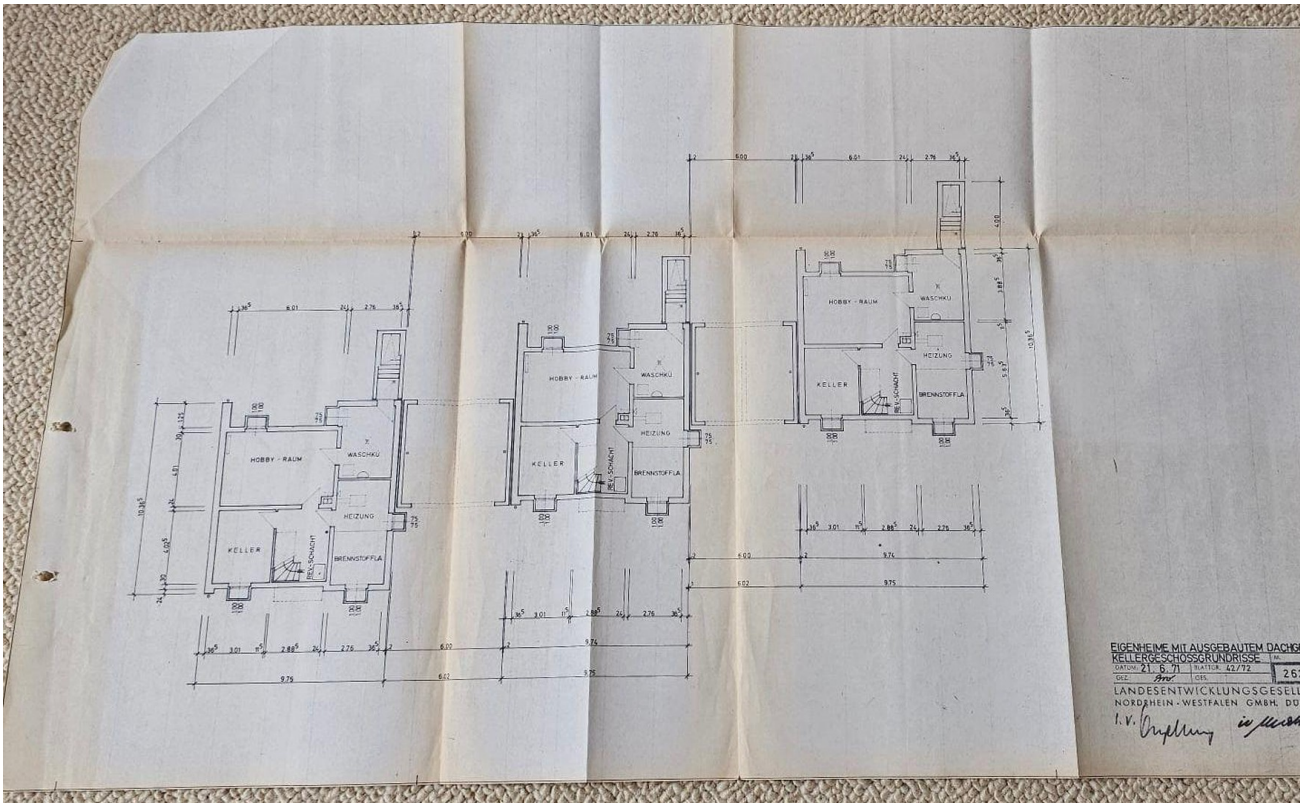
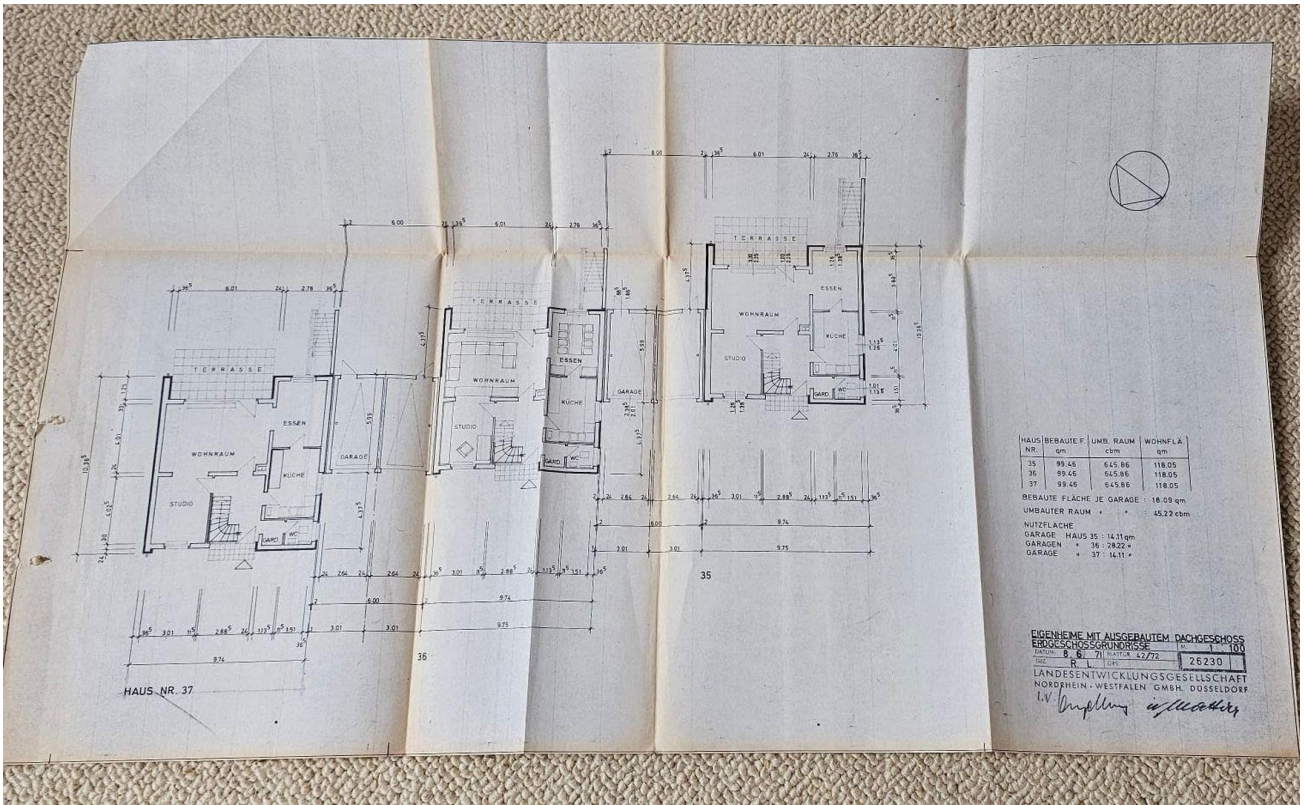
Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

