

Kerken

# Seeparadies vor der Haustür – ein Traum in ländlicher Idylle

Objektnummer: 24452017

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



KAUFPREIS: 189.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 91,45 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 371 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24452017 - 47647 Kerken

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

Objektnummer: 24452017 - 47647 Kerken

## Auf einen Blick

Objektnummer	24452017
Wohnfläche	ca. 91,45 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1990
Stellplatz	3 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	189.000 EUR
Haus	Bungalow
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2019
Bauweise	Holz
Ausstattung	Terrasse, Kamin

Objektnummer: 24452017 - 47647 Kerken

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Flüssiggas	Endenergieverbrauch	69.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	23.10.2034	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2011



Objektnummer: 24452017 - 47647 Kerken

## Die Immobilie



Objektnummer: 24452017 - 47647 Kerken

## Die Immobilie





Objektnummer: 24452017 - 47647 Kerken

## Die Immobilie



Objektnummer: 24452017 - 47647 Kerken

## Die Immobilie





Objektnummer: 24452017 - 47647 Kerken

## Die Immobilie



Objektnummer: 24452017 - 47647 Kerken

## Die Immobilie





Objektnummer: 24452017 - 47647 Kerken

## Die Immobilie



Objektnummer: 24452017 - 47647 Kerken

## Die Immobilie





Objektnummer: 24452017 - 47647 Kerken

## Die Immobilie



Objektnummer: 24452017 - 47647 Kerken

## Die Immobilie





Objektnummer: 24452017 - 47647 Kerken

## Die Immobilie



Objektnummer: 24452017 - 47647 Kerken

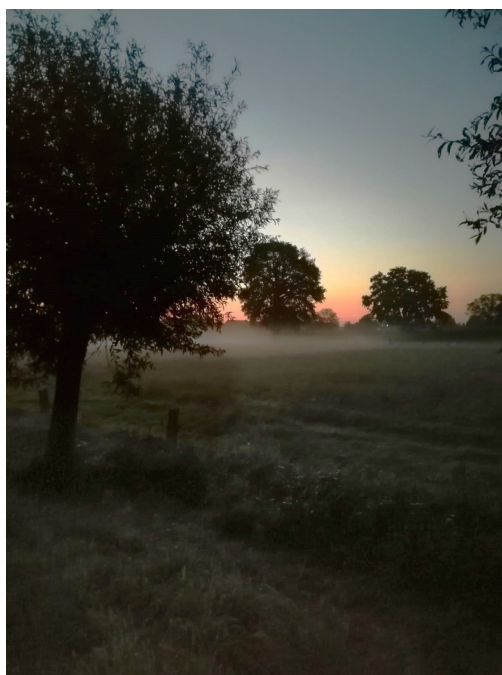
## Die Immobilie





Objektnummer: 24452017 - 47647 Kerken

## Die Immobilie



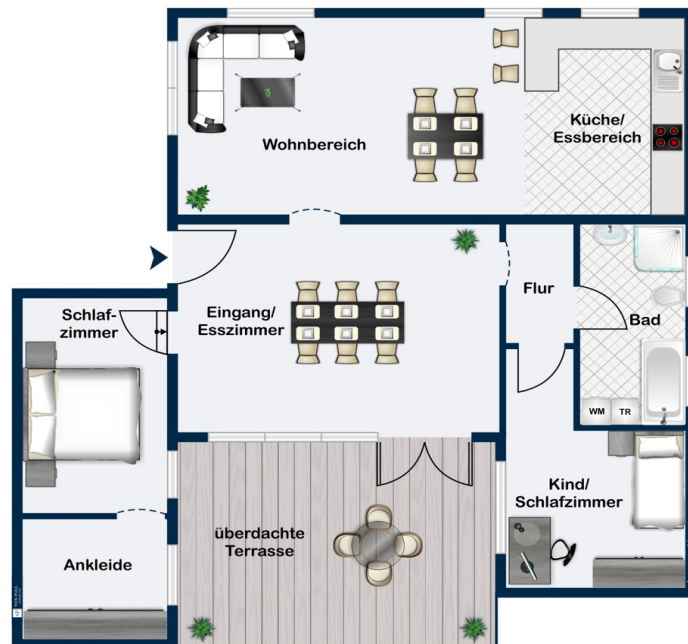
Objektnummer: 24452017 - 47647 Kerken

## Die Immobilie



Objektnummer: 24452017 - 47647 Kerken

## 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: 24452017 - 47647 Kerken

## Ein erster Eindruck

Sie suchen etwas Besonderes? Dann ist diese Immobilie genau das Richtige! Erleben Sie das ausdrucksvolle Zusammenspiel von viel Fensterfläche, praktischer Grundrissgestaltung und guter Ausstattung, welche der Immobilie ihren Charakter verleiht. Das Chalet in Holzbauweise wurde 1990 auf dem ca. 371 m<sup>2</sup> großen Grundstück im Eyller Wohnpark in direkter Nähe zum See errichtet. Die Ortschaft erfreut sich aufgrund der hervorragenden Verkehrsanbindung sowie der naturnahen Umgebung eines hohen Freizeit- und Erholungswertes. Die knapp 92 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich wie folgt: - ein Wohn- und Küchenbereich mit offener Küche - einem großen lichtdurchfluteten Esszimmer mit Kamin - zwei Schlafräumen (ein Schlafräum mit Ankleide) und - einem Tageslichtbad. Die große Küchenzeile in U-Form ist hochwertig und im Kaufpreis inkludiert. Das Badezimmer verfügt über eine Dusche und eine Badewanne, eine Toilette sowie dem Waschbecken. Auch ist Platz für eine Waschmaschine. Der helle Wintergarten bietet zu jeder Jahreszeit viel Platz zum Wohlfühlen. Und mit der im Außenbereich eingebauten Küche mit Grill steht der Party nichts mehr im Wege. Auf dem quadratischen, gut geschnittenen Grundstück gibt es neben einem Gartenhaus eine Holzterrasse im Außenbereich, der mit seinen exotischen Pflanzen zum Grillen und Sonnenbaden einlädt. Die Immobilie befindet sich in der Wochenendhaussiedlung Eyller See. Sie kann als 2. Meldeadresse genutzt werden und das dauerhafte Wohnen wird seit Jahren geduldet. Im Rahmen einer Besichtigung beantworten wir Ihnen selbstverständlich gern alle Fragen zu diesem Thema. Genießen Sie bei diesem außergewöhnlichen Objekt die Nähe zur Natur, die Erholung am See und die Ruhe nach einem anstrengenden Tag. Es wird Ihnen gefallen!



Objektnummer: 24452017 - 47647 Kerken

## Ausstattung und Details

Sie finden folgende Ausstattung vor:

- freistehendes Chalet im Eyller Wohnpark
- Holzbauweise
- großes Wohnzimmer mit Küche
- weiße Küche in U-Form mit Sitzmöglichkeit in Bar-Form
- helles, lichtdurchflutetes Esszimmer
- zwei Schlafräume
- Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne
- Kaminofen als Allesbrenner
- heller Wintergarten
- Klimaanlage
- schön gestalteter Garten mit Gartenhäuschen
- drei Stellplätze direkt am Haus

Objektnummer: 24452017 - 47647 Kerken

## Alles zum Standort

Die hier angebotene Immobilie befindet sich im idyllischen „Wohnpark Eyller See“ in der Gemeinde Kerken. Die Lage zeichnet sich durch eine absolute Ruhe und ein harmonisches Wohnumfeld aus, das vor allem von Einfamilienhäusern und landwirtschaftlich genutzten Flächen geprägt ist. Ein besonderes Highlight ist der hohe Freizeitwert dieser Gegend. Nur wenige Minuten entfernt liegt das Waldfreibad Eyller See, welches vielfältige Möglichkeiten für Erholung und Aktivität bietet: Schwimmen, eine Tauchschule, ein Angelverein sowie ein eigens eingezäunter Bereich für Hundeladungen zu einer aktiven Freizeitgestaltung ein. Darüber hinaus bieten die Umgebung und ihre weitläufigen Rad- und Wanderwege ideale Voraussetzungen für Naturliebhaber. Die Wohnmöglichkeiten im Wochenendpark Eyller See sprechen vor allem Freizeit- und Naturbegeisterte, Familien und Paare, die ihre gemeinsame Zeit abseits des Stadtlebens verbringen möchten und Rentner und Ruhesuchende, die sich ein naturnahes Domizil wünschen, an. Kerken selbst liegt im malerischen Niederrhein und gehört zum Kreis Kleve. Mit etwa 13.000 Einwohnern grenzt die Gemeinde im Norden an die Stadt Geldern und die Gemeinde Issum, im Osten an Rheurdt und im Süden an Kempen. Zu Kerken gehören die Ortsteile Aldekerk, Nieukerk, Eyll und Stenden. Diese Ortsteile bieten eine hervorragende Infrastruktur: Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken sowie Kindergärten und Schulen sind schnell erreichbar. Auch das gastronomische Angebot, kulturelle Aktivitäten und die vielfältigen Veranstaltungen tragen dazu bei, dass Kerken eine überaus lebenswerte Gemeinde ist. Kerken überzeugt auch durch seine gute Verkehrsanbindung. Die Nähe zur Autobahn A40 sowie zum überregionalen Straßennetz gewährleistet eine optimale Erreichbarkeit. Zusätzlich ist die Gemeinde an die Bundesbahnlinie Düsseldorf–Kleve angebunden und wird von Buslinien aus Geldern, Krefeld, Kempen, Duisburg, Moers und Venlo bedient. Mit dieser Immobilie genießen Sie die Vorzüge eines ruhigen Wohnens in naturnaher Umgebung und profitieren zugleich von der ausgezeichneten Infrastruktur der Gemeinde Kerken.

**Objektnummer: 24452017 - 47647 Kerken**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.10.2034. Endenergieverbrauch beträgt 69.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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 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 allgemeinen Geschäftsbedingungen finden Sie in unserem Exposee.

Objektnummer: 24452017 - 47647 Kerken

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ramona Wanitzek-Reiter

---

Busmannstraße 28 Geldern  
E-Mail: [geldern@von-poll.com](mailto:geldern@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)