

Kevelaer

# Stylisches Wohnvergnügen in Kevelaers Top-Lage: Ihre exklusive City-Wohnung wartet!

Objektnummer: 24452005

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 329.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 107 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 24452005 - 47623 Kevelaer

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

Objektnummer: 24452005 - 47623 Kevelaer

## Auf einen Blick

Objektnummer	24452005	Kaufpreis	329.000 EUR
Wohnfläche	ca. 107 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Etage	1	Modernisierung / Sanierung	2024
Zimmer	4	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	3	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Badezimmer	2	Ausstattung	Gäste-WC, Balkon
Baujahr	1995		
Stellplatz	2 x Freiplatz		

Objektnummer: 24452005 - 47623 Kevelaer

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Gas

Objektnummer: 24452005 - 47623 Kevelaer

## Die Immobilie



Objektnummer: 24452005 - 47623 Kevelaer

## Die Immobilie



Objektnummer: 24452005 - 47623 Kevelaer

## Die Immobilie



Objektnummer: 24452005 - 47623 Kevelaer

## Die Immobilie



Objektnummer: 24452005 - 47623 Kevelaer

## Die Immobilie



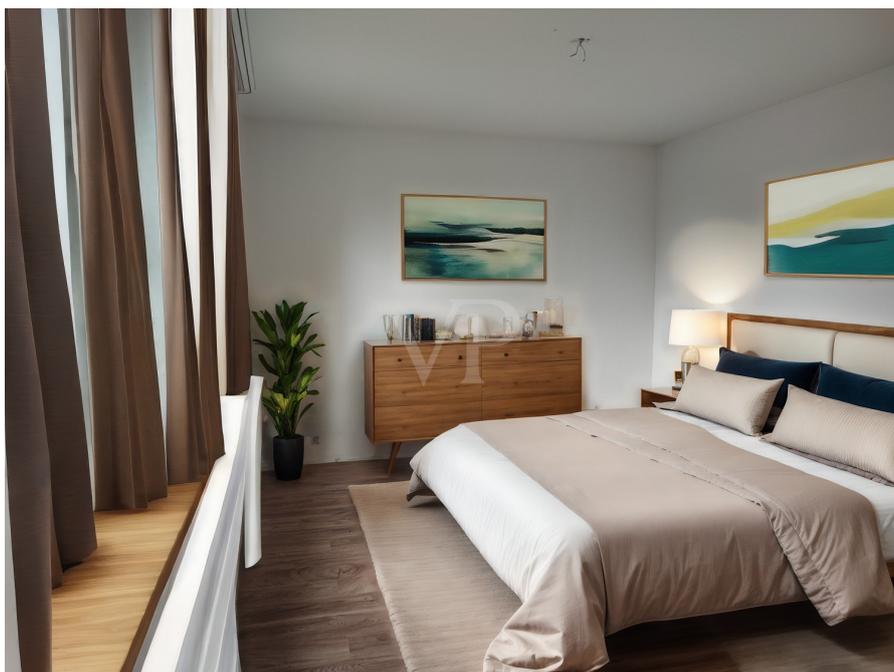
Objektnummer: 24452005 - 47623 Kevelaer

## Die Immobilie



Objektnummer: 24452005 - 47623 Kevelaer

## Die Immobilie



Objektnummer: 24452005 - 47623 Kevelaer

## Die Immobilie



Objektnummer: 24452005 - 47623 Kevelaer

## Die Immobilie



Objektnummer: 24452005 - 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: 24452005 - 47623 Kevelaer

## Ein erster Eindruck

Diese einzigartige Wohnung besticht durch ihre großzügige Wohnfläche von ca. 107 m<sup>2</sup> und eine harmonische Raumaufteilung auf versetzten Ebenen. Sie vereint modernes Design mit hoher Funktionalität und bietet ausreichend Platz für eine Familie oder ein anspruchsvolles Paar. Im vorderen Teil der Wohnung befinden sich zwei vielseitig nutzbare Zimmer. Ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer – hier können Sie Ihre individuellen Wohnideen verwirklichen. Das erste Badezimmer, ausgestattet mit einer Dusche sowie ein praktischer Abstellraum runden diesen Bereich ab. Ein Highlight der Wohnung ist das großzügige Wohnzimmer mit einer großen, hellen Fensterfront. Diese sorgt nicht nur für eine lichtdurchflutete Atmosphäre, sondern bietet auch einen wunderschönen Blick ins Freie. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den Balkon, der nach Süden ausgerichtet ist und somit den ganzen Tag über Sonne bietet. Auf der erhöhten Ebene finden Sie die Küche mit dem angrenzenden, großzügig gestalteten Essbereich. Der offene Grundriss schafft eine fließende Verbindung zwischen dem Wohnzimmer und dem Esszimmer, was den Raum ideal für gesellige Abende und Familienzusammenkünfte macht. Ebenfalls auf der oberen Ebene erwartet Sie das dritte Schlafzimmer, das geräumig und einladend ist sowie das weitere moderne Badezimmer mit Badewanne für entspannende Stunden. Zur Wohnung gehört ein eigener großer Keller, der zusätzlichen Stauraum bietet. Ergänzend finden Sie einen gemeinsamen Fahrradkeller und den Waschraum mit Platz für Waschmaschine und Trockner sowie zwei Stellplätze direkt am Haus. Die Wohnung ist in einem guten Zustand, da der Besitzer derzeit einige Renovierungen vornimmt. Auch wurde die Heizung im Jahr 2022 getauscht (was abgeschätzt zu einem ca. 20% geringeren Verbrauch gegenüber dem jetzigen Energieausweis führt). Diese Wohnung bietet alles, was man sich von einem modernen und zentral gelegenen Zuhause wünscht! Schauen Sie es sich an und lassen sich begeistern.

Objektnummer: 24452005 - 47623 Kevelaer

## Ausstattung und Details

Folgende Ausstattung finden Sie in dieser Wohnung:

- Baujahr 1995
- ca. 107qm Wohnfläche auf versetzten Ebenen
- großer Wohn-/Essbereich mit heller Fensterfront
- großzügiger Balkon mit Südausrichtung
- drei Schlaf-/Kinderzimmer
- zwei Badezimmer
- moderne Ausstattung mit Fliesen und gehobenen Laminatboden
- Abstellraum
- Kellerraum sowie gemeinsamer Fahrrad- und Waschraum
- zwei Stellplätze

Objektnummer: 24452005 - 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. 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: 24452005 - 47623 Kevelaer**

## Weitere Informationen

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: 24452005 - 47623 Kevelaer

## 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)