

Kamp-Lintfort / Hoerstgen

* Traumimmobilie in Hoerstgen * Ihr privates Paradies mit Außenpool

Objektnummer: 24452018

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 498.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 140,69 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 898 m²

Objektnummer: 24452018 - 47475 Kamp-Lintfort / Hoerstgen

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

Objektnummer: 24452018 - 47475 Kamp-Lintfort / Hoerstgen

Auf einen Blick

Objektnummer	24452018
Wohnfläche	ca. 140,69 m ²
Dachform	Krüppelwalmdach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	2001
Stellplatz	1 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	498.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2014
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 19 m ²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24452018 - 47475 Kamp-Lintfort / Hoerstgen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	77.60 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	04.12.2034	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2001

Objektnummer: 24452018 - 47475 Kamp-Lintfort / Hoerstgen

Die Immobilie



Objektnummer: 24452018 - 47475 Kamp-Lintfort / Hoerstgen

Die Immobilie



Objektnummer: 24452018 - 47475 Kamp-Lintfort / Hoerstgen

Die Immobilie



Objektnummer: 24452018 - 47475 Kamp-Lintfort / Hoerstgen

Die Immobilie



Objektnummer: 24452018 - 47475 Kamp-Lintfort / Hoerstgen

Die Immobilie



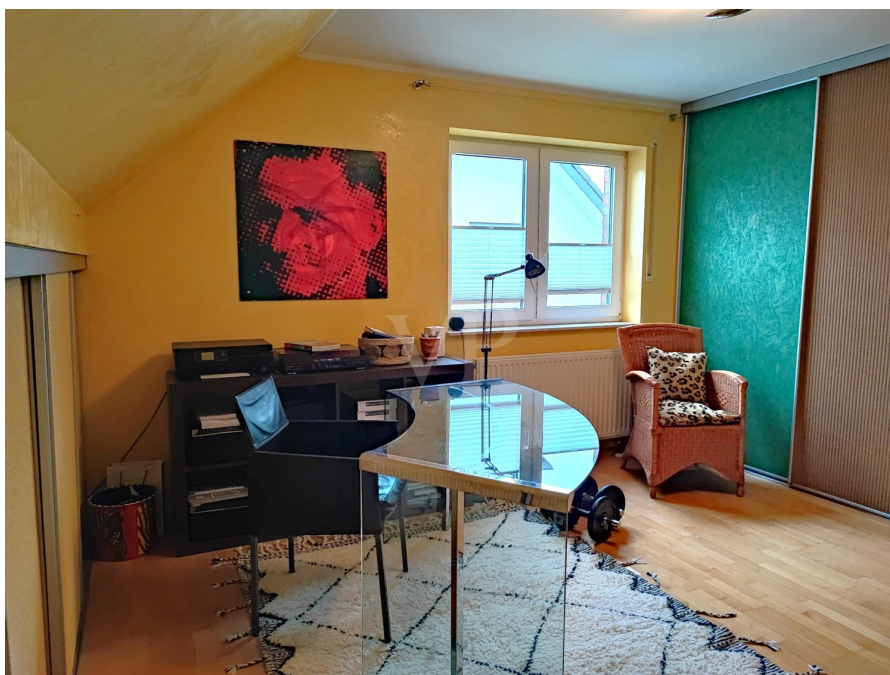
Objektnummer: 24452018 - 47475 Kamp-Lintfort / Hoerstgen

Die Immobilie



Objektnummer: 24452018 - 47475 Kamp-Lintfort / Hoerstgen

Die Immobilie



Objektnummer: 24452018 - 47475 Kamp-Lintfort / Hoerstgen

Die Immobilie



Objektnummer: 24452018 - 47475 Kamp-Lintfort / Hoerstgen

Die Immobilie



Objektnummer: 24452018 - 47475 Kamp-Lintfort / Hoerstgen

Die Immobilie



Objektnummer: 24452018 - 47475 Kamp-Lintfort / Hoerstgen

Die Immobilie



Objektnummer: 24452018 - 47475 Kamp-Lintfort / Hoerstgen

Die Immobilie



Objektnummer: 24452018 - 47475 Kamp-Lintfort / Hoerstgen

Die Immobilie



Objektnummer: 24452018 - 47475 Kamp-Lintfort / Hoerstgen

Die Immobilie



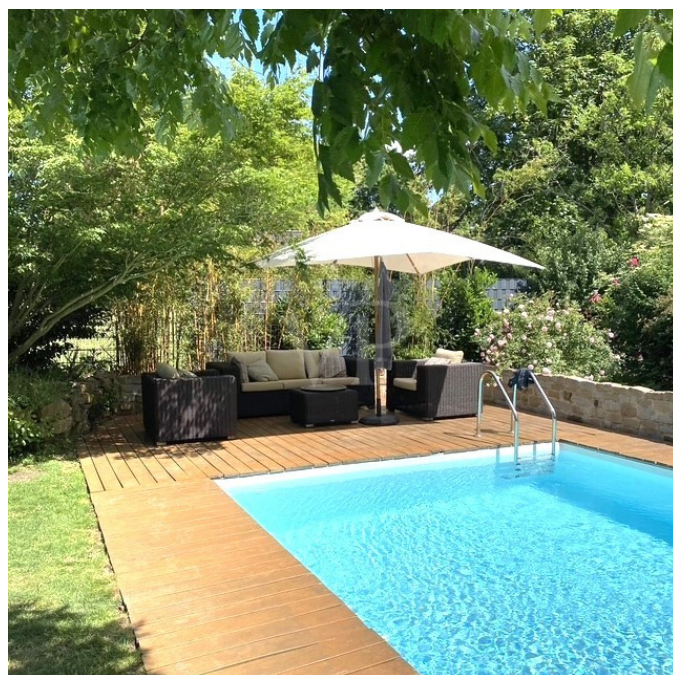
Objektnummer: 24452018 - 47475 Kamp-Lintfort / Hoerstgen

Die Immobilie



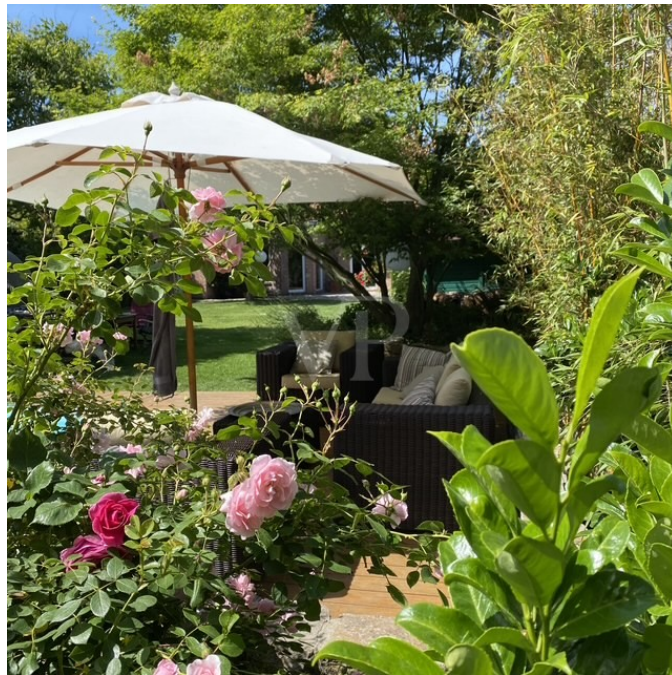
Objektnummer: 24452018 - 47475 Kamp-Lintfort / Hoerstgen

Die Immobilie



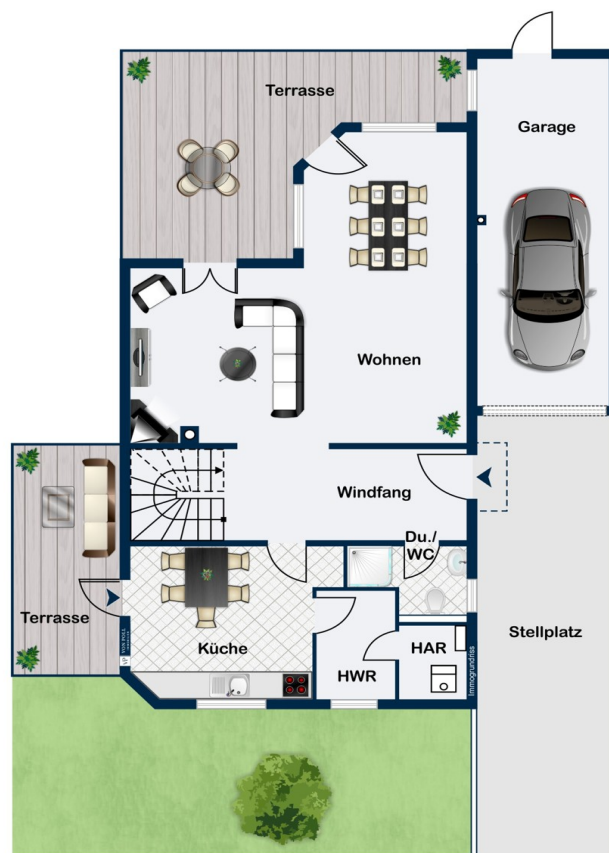
Objektnummer: 24452018 - 47475 Kamp-Lintfort / Hoerstgen

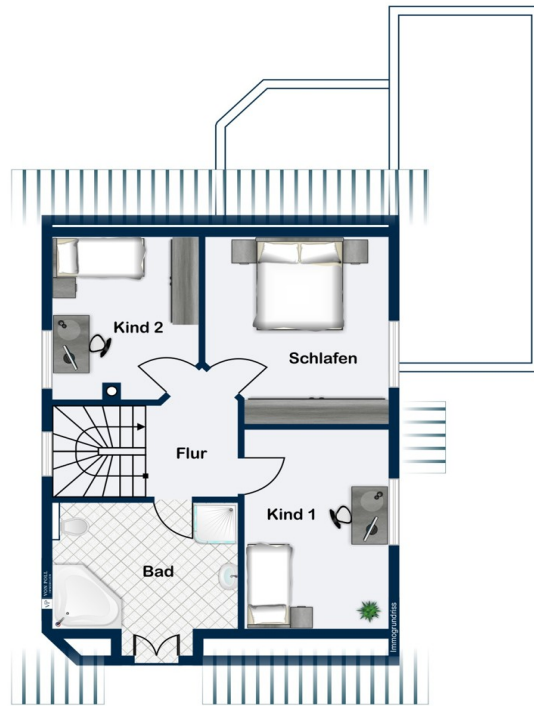
Die Immobilie

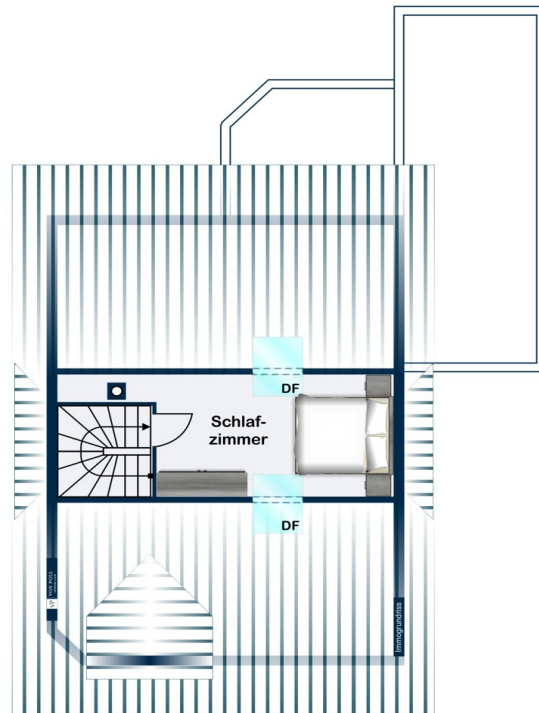


Objektnummer: 24452018 - 47475 Kamp-Lintfort / Hoerstgen

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: 24452018 - 47475 Kamp-Lintfort / Hoerstgen

Ein erster Eindruck

Angeboten wird ein modern geschnittenes gepflegtes Einfamilienhaus mit schönem pflegeleichtem Garten mit mehreren Sonnenterrassen und Außenpool. Die Lage am Rande der Ortschaft am Feld ist sehr exklusiv und bietet viel Privatsphäre. Die Immobilie wurde 2001 auf einem 898 m² großem Grundstück errichtet, die Wohnfläche beträgt insgesamt ca. 140 m² und erstreckt sich über Erd- und Obergeschoss sowie den Spitzboden. Die großen Fensterfronten des Wohnbereiches ermöglichen es, die Sonne von Sonnenaufgang bis Sonnenuntergang zu genießen und der perfekt im Grundstück liegende Außenpool lässt an warmen Tagen keine Wünsche offen. Eine extra lange Garage und ein Stellplatz direkt am Haus vervollständigen dieses attraktive Angebot. Sie betreten das Erdgeschoss in eine große Diele, von welcher alle Räume erreichbar sind: das Gäste-WC mit Dusche, die hochwertig ausgestattete Küche mit Sitzgelegenheit sowie den einladenden, mit mehreren großen Fensterfronten ausgestatteten Wohnbereich. Für die besondere Wohlfühlatmosphäre sorgt der offene Kamin mit einer Fassade von 1860 und der große quadratische Erker, von welchem Sie zu jeder Zeit die Vögel im Garten beobachten können. Zusätzlich finden Sie auf dieser Etage zwei Hauswirtschaftsräume, inkl. des Heizungsraumes. Im Obergeschoss – erreichbar über eine massive, geschwungene Holzterrasse – befinden sich drei Schlaf- oder Kinderzimmer. Auch befindet sich das Badezimmer mit exklusiver Ausstattung, wie Eckbadewanne, Dusche und Handtuchheizung. Im Spitzboden können Sie mit einem weiteren Schlafzimmer großzügig planen. Dieses wurde mit speziell angefertigten exklusiven Einbauschränken ausgestattet – Sie werden begeistert sein. Ihr Garten: er ist pflegeleicht angelegt und bietet ein gutes Erscheinungsbild. Zu jeder Tageszeit finden Sie ein Plätzchen in der Sonne oder im Schatten – so wie Sie es sich gerade wünschen. Ein weiteres Highlight dieses Anwesens bildet der 8x4 m große Außenpool mit Gegenstromanlage. Die angrenzende Terrasse lädt ein zum Sonnenbaden und Grillen. Ergänzend stehen Ihnen zwei kleine Design - preisgekrönte Gartenhäuschen als Abstellfläche zur Verfügung, welchen Sie wieder ein schönes Gesicht verleihen können. Die angebotene Immobilie ist in einem sehr guten Zustand: Sie bekommen ein Haus mit komfortabler Ausstattung, vielen Extras und der Option, gleich einziehen zu können in einem hellen, angenehmen Wohnambiente.

Objektnummer: 24452018 - 47475 Kamp-Lintfort / Hoerstgen

Ausstattung und Details

Folgende Ausstattung und Merkmale finden Sie in dem angebotenen Anwesen:

- Baujahr 2001
- ca. 140 m² Wohnfläche
- helles, lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit offenem Kamin
- französische Kaminfassade aus dem Jahr 1860
- Bang & Olufsen Verkabelung im Erdgeschoss
- insgesamt vier Schlaf- bzw. Kinderzimmer
- Gäste-WC mit Dusche
- Badezimmer mit Eckbadewanne, Dusche und Handtuchheizung
- hochwertig eingerichtete Küche mit Sitzplatz
- doppelt verglaste Kunststofffenster
- Rollläden an allen Fenstern
- Gas-Zentralheizung – erneuert 2014
- Verwendung hochwertiger Baumaterialien
- großer Garten mit mehreren Terrassen (Gesamtgröße ca. 100 m²)
- Ausstattung einer Terrasse mit italienischer Gartenterrasse
- Außenpool mit Gegenstromanlage
- Beheizung des Pools mit Solarthermie
- ca. 898 m² großes, nicht einsehbares Grundstück
- eine große Garage und ein Stellplatz
- zwei Gartenhäuschen mit Design-Preis

Objektnummer: 24452018 - 47475 Kamp-Lintfort / Hoerstgen

Alles zum Standort

Hoerstgen ist ein charmantes Dorf im westlichen Teil von NRW und gehört zur Stadt Kamp-Lintfort im Kreis Wesel. Dieser kleine Ortsteil ist von ländlicher Idylle geprägt und bietet eine ruhige, naturnahe Umgebung, die sowohl Einwohner als auch Besucher anzieht. In unmittelbarer Nähe zu Hoerstgen liegt das Naturschutzgebiet Eyller Bruch – ein wertvolles Feuchtgebiet, das sich hervorragend für Spaziergänge und Naturbeobachtungen eignet. Als architektonisches Highlight in Hoerstgen ist die historische evangelische Dorfkirche aus dem 13. Jahrhundert zu nennen. Die Backsteinkirche besticht durch ihren schlichten gotischen Stil und die idyllische Lage. Der angrenzende Friedhof mit alten Grabsteinen erzählt vieles über die lange Dorfgeschichte. Interessant sind auch die in der Umgebung liegenden malerischen Bauernhöfe und Reitställe, die den ländlichen Charme unterstreichen. Einige Höfe bieten regionale Produkte oder Freizeitangebote wie Ponyreiten oder Ferien auf dem Bauernhof an. Hoerstgen ist mit seinem ausgezeichneten Netz an Radwegen idealer Ausgangspunkt für Radtouren durch die flache und reizvolle Landschaft der Umgebung und besonders beliebt bei Naturliebhabern und Menschen, die Ruhe und Erholung suchen. Die Mischung aus Geschichte, Natur und ländlichem Leben wird sie begeistern. Hoerstgen ist gut mit dem Auto erreichbar: die A57 (Ausfahrt Kamp-Lintfort) liegt nur wenige Kilometer entfernt, wodurch der Ort optimal an das überregionale Straßennetz angebunden ist. Und obwohl Hoerstgen selbst eher ländlich ist, gibt es Busverbindungen, die den Ort mit Kamp-Lintfort und umliegenden Gemeinden verbinden. Von Kamp-Lintfort aus gibt es zusätzliche Bus- und Zugverbindungen in größere Städte wie Duisburg oder Krefeld.

Objektnummer: 24452018 - 47475 Kamp-Lintfort / Hoerstgen

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.12.2034. Endenergieverbrauch beträgt 77.60 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001. Die Energieeffizienzklasse ist C. Wir bitten Sie, uns für weitere Informationen und die Nennung der Adresse Ihre vollständigen Kontaktdaten zu übermitteln. Sie erhalten dann ein ausführliches Exposee mit weiteren Informationen und Bildern. 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: 24452018 - 47475 Kamp-Lintfort / Hoerstgen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ramona Wanitzek-Reiter

Busmannstraße 28 Geldern
E-Mail: geldern@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com