

Kamp-Lintfort

# Toskana trifft Niederrhein für Mehrgenerationen mit Stil

Objektnummer: 23070006



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

KAUFPREIS: 789.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 157 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 2.635 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23070006 - 47475 Kamp-Lintfort

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

Objektnummer: 23070006 - 47475 Kamp-Lintfort

## Auf einen Blick

Objektnummer	23070006	Kaufpreis	789.000 EUR
Wohnfläche	ca. 157 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Walmdach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Modernisierung / Sanierung	1998
Zimmer	6	Zustand der Immobilie	neuwertig
Schlafzimmer	3	Bauweise	Massiv
Badezimmer	3	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Baujahr	1998	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 23070006 - 47475 Kamp-Lintfort

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	151.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	20.04.2033	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 23070006 - 47475 Kamp-Lintfort

## Die Immobilie



Objektnummer: 23070006 - 47475 Kamp-Lintfort

## Die Immobilie



Objektnummer: 23070006 - 47475 Kamp-Lintfort

## Die Immobilie



Objektnummer: 23070006 - 47475 Kamp-Lintfort

## Die Immobilie





Objektnummer: 23070006 - 47475 Kamp-Lintfort

## Die Immobilie



Objektnummer: 23070006 - 47475 Kamp-Lintfort

## Die Immobilie



Objektnummer: 23070006 - 47475 Kamp-Lintfort

## Die Immobilie



Objektnummer: 23070006 - 47475 Kamp-Lintfort

## Die Immobilie



Objektnummer: 23070006 - 47475 Kamp-Lintfort

## Die Immobilie



Objektnummer: 23070006 - 47475 Kamp-Lintfort

## Die Immobilie



Objektnummer: 23070006 - 47475 Kamp-Lintfort

## Die Immobilie



Objektnummer: 23070006 - 47475 Kamp-Lintfort

## Die Immobilie





Objektnummer: 23070006 - 47475 Kamp-Lintfort

## Die Immobilie



Objektnummer: 23070006 - 47475 Kamp-Lintfort

## Die Immobilie



Objektnummer: 23070006 - 47475 Kamp-Lintfort

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

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

Objektnummer: 23070006 - 47475 Kamp-Lintfort

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein modernes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, das im Jahr 1998 kernsaniert und aufgestockt wurde und sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 2635 m<sup>2</sup> befindet. Das Haus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 157 m<sup>2</sup>, die sich auf sechs Zimmer und zwei Wohneinheiten verteilt. Ein absolutes Highlight ist die unverbaute Alleinlage, mit Blick auf Wiesen und Felder. Im Erdgeschoss befindet sich die senioren gerechte Wohnung, die durch die gemeinschaftliche Diele zu betreten ist. Falls erforderlich kann die Diele zu getrennten Wohneinheiten mit eigenen Hauseingängen reaktivieren. Aktuell wird nur ein gemeinschaftlicher Eingang genutzt. Von der Diele gelangen Sie zur Linken in zwei Wohnräume die mit einem großen Durchbruch verbunden wurden (Wohn- und Schlafbereich). Ein Tageslichtbad mit barrierefreier Dusche, eine geräumige Küche mit neuer moderner Einbauküche mit Zugang zum Garten und ein großer Hauswirtschaftsraum gehören zu dieser Wohnung. Von hier betreten Sie auch die schöne überdachte Terrasse - ein Highlight - und genießen den herrlichen Garten. Ein weiterer Raum befindet sich auf Hochparterre (2 Stufen zu überbrücken), der noch vom Erdgeschoss genutzt oder der Obergeschosswohnung zugeordnet werden kann. Im Obergeschoss befindet sich der Hauptwohnteil. Ein geräumiges Wohn- und Esszimmer, das durch große Fensterfronten mit viel Tageslicht durchflutet wird, mit Zugang zu der großen Garagendachterrasse, von wo Sie einen traumhaften Blick in die Gartenanlage und die umliegenden Felder haben. Die elegante Küche mit einer hochwertigen Einbauküche ist angrenzend am Wohnbereich. Weiterhin bietet das Obergeschoss ein geräumiges Hauptbadezimmer mit Wanne und Dusche sowie ein weiteres Gästezimmer. Der Dachboden ist ausbaufähig und dient aktuell als Speicher. Eine Besonderheit ist der im Garten gelegene Partyraum, in dem sich eine vollausgestattete Küche mit Kaminofen befindet und ein Gäste-Bad. Weitere Gartenhäuser und Schuppen gehören noch mit zum Angebot, die sich im Garten verteilen. Das Haus ist teilunterkellert und mit einer Zentralheizung ausgestattet und befindet sich in einem sehr gepflegten und neuwertigen Zustand. Das Grundstück ist mit zahlreichen Sträuchern und Bäumen bepflanzt und bietet viel Platz für Gartenliebhaber und Familien. Die alten Obstbäume laden zu gemütlichen Sonnenstunden ein. Insgesamt präsentiert sich das Haus als eine perfekte Wahl für Familien, die modernes Wohnen zu schätzen wissen und eine gepflegte Immobilie mit großem Grundstück suchen. Besichtigungen sind zudem sehr empfehlenswert, um sich persönlich einen Eindruck von der Qualität und den Vorzügen dieser Immobilie zu verschaffen.

Objektnummer: 23070006 - 47475 Kamp-Lintfort

## Ausstattung und Details

Bis auf die Grundmauern wurde das Haus aufgestockt und kernsaniert und entspricht dem Baujahr von 1995-1998.

2- Wohneinheiten

2- Terrasse

- große Garage

- Party-Gästehaus mit Dusch-WC

- diverse Nebengebäude als Lagerräume

- Ziergarten und zusätzlicher Obstgarten

- manuell betriebenes Schmiedetor zur Grundstückseinfahrt

Objektnummer: 23070006 - 47475 Kamp-Lintfort

## Alles zum Standort

Dieses traumhafte Immobilie ist in Kamp-Lintfort, am Rande des Ortsteils Saalhoff / Niersenberg gelegen. Die Dinge des täglichen Bedarfs (Grundschule, Kita, Bäcker, Supermärkte, Zahnarzt und viele mehr) finden Sie direkt im Niersenberg / Niersenbruch fußläufig zu erreichen. Diverse weiterführende Schulen und die Universität sind mit dem Fahrrad innerhalb von wenigen Minuten erreichbar, sowie ein renommiertes Krankenhaus befinden sich ebenfalls vor Ort. In den letzten Jahren hat sich Kamp-Lintfort zu einer innovativen Stadt etabliert. Etliche kulturelle Veranstaltungen, Umgestaltung des Stadtbildes, die Landesgartenschau, neues hochmodernes Kino, freie Parkplätze zum Einkaufen zieht nicht nur ein gehobenes Publikum an , sondern auch große Firmen die dort ansässig wurden. Umgeben von Natur und Ruhe, unweit des Klosters Kamp, können Sie von der Hektik des Alltags abschalten. Der Golfplatz, der sich in Sichtweite befindet, sowie eine hohe Dichte an guten Golfplätzen in der näheren Umgebung laden zu schönen Golfpartien ein. Für Pferdeliebhaber gibt es in der Nähe 6 Reithallen, auch der Reitverein Seydlitz Kamp. Zur A57 und zur A 42 nur 4 Autominuten entfernt, erreichen Sie den Anschluss an die umliegenden Städte, des Niederrheins, der Ruhrgebiets und der Niederlande.

Objektnummer: 23070006 - 47475 Kamp-Lintfort

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.4.2033. Endenergieverbrauch beträgt 151.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900. Die Energieeffizienzklasse ist E. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 23070006 - 47475 Kamp-Lintfort

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Evelin Gill

---

Neustraße 34 Moers  
E-Mail: [moers@von-poll.com](mailto:moers@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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