

Kalkar – Niedermörnter

# Ferienhaus für Natur- und Golfliebhaber!

Property ID: 24174016



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

**PURCHASE PRICE: 289.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 84,5 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3 • LAND AREA: 356 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24174016 - 47546 Kalkar – Niedermörnter

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24174016 - 47546 Kalkar – Niedermörmter

## At a glance

Property ID	24174016	Purchase Price	289.000 EUR
Living Space	ca. 84,5 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Like new
Rooms	3	Construction method	Solid
Bedrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC
Bathrooms	1		
Year of construction	2017		
Type of parking	1 x Outdoor parking space		

Property ID: 24174016 - 47546 Kalkar – Niedermörmter

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Air-to-water heat pump	Final Energy Demand	30.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	26.12.2033	Energy efficiency class	A
Power Source	Air-to-water heat pump	Year of construction according to energy certificate	2017

Property ID: 24174016 - 47546 Kalkar – Niedermörmter

## The property



Property ID: 24174016 - 47546 Kalkar – Niedermörmter

## The property



Property ID: 24174016 - 47546 Kalkar – Niedermörmter

## The property



Property ID: 24174016 - 47546 Kalkar – Niedermörmter

## The property



Property ID: 24174016 - 47546 Kalkar – Niedermörmter

## The property



Property ID: 24174016 - 47546 Kalkar – Niedermörmter

## The property



Property ID: 24174016 - 47546 Kalkar – Niedermörnter

## The property



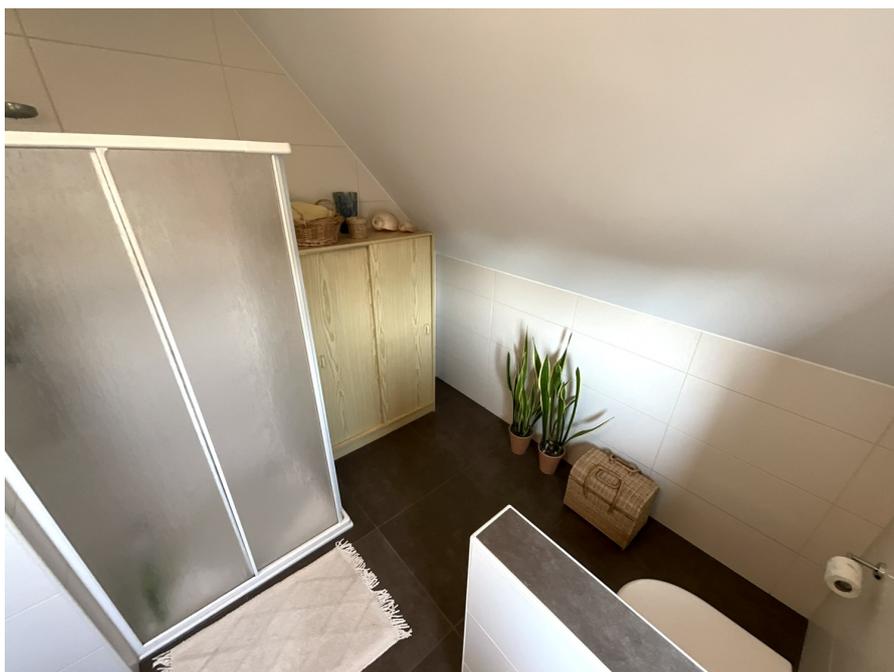
Property ID: 24174016 - 47546 Kalkar – Niedermörmter

## The property



Property ID: 24174016 - 47546 Kalkar – Niedermörmter

## The property



Property ID: 24174016 - 47546 Kalkar – Niedermörmter

## The property



Property ID: 24174016 - 47546 Kalkar – Niedermörmter

## The property

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)

Property ID: 24174016 - 47546 Kalkar – Niedermörmter

## A first impression

Das gemütliche und gepflegte, freistehende Ferienhaus wurde 2017 in massiver Bauweise auf einem ca. 356m<sup>2</sup> großen Grundstück mit sonniger Süd-West-Ausrichtung erstellt. Das Haus bietet eine Wohnfläche von ca. 84m<sup>2</sup>, die sich wie folgt verteilt: Wohn-/Esszimmer mit offenem Küchenbereich und Zugang zur Terrasse, Diele, Gäste-WC und Hauswirtschaftsraum im Erdgeschoss sowie zwei Schlafzimmer und ein geräumiges Duschbad im Dachgeschoss. Auf der großzügigen Terrasse mit Markise können Sie in den professionell angelegten Garten und die idyllische Landschaft schauen und den Tag mit einem Sundowner ausklingen lassen. Ein Gerätehaus im Garten bietet zusätzlichen Stauraum. Bitte beachten Sie, dass die Immobilie nicht als Dauerwohnsitz genutzt werden darf. Fazit: Ein perfekter Urlaubsort für den Golf-/ Natur-/ und Landliebhaber!

Property ID: 24174016 - 47546 Kalkar – Niedermörmter

## Details of amenities

Der Zustand der Immobilie ist neuwertig und sehr gepflegt. Die Beheizung erfolgt über eine Luft-/Wärmepumpe als Fußbodenheizung. Die Kunststoff-Fenster sind 3-fach-verglast und mit Rollläden versehen, teilweise auch elektrisch. Die Oberböden sind mit Fliesen ausgelegt.

Ein Glasfaseranschluss wurde ebenfalls bereits beantragt.

Property ID: 24174016 - 47546 Kalkar – Niedermörmter

## All about the location

Dieses moderne Ferienhaus liegt in Kalkar-Niedermörmter, unmittelbar neben dem Golfplatz Mühlenhof in einem kleinen, gepflegten Ferienhaus-Wohngebiet. Die typisch niederrheinische Landschaft und der Rhein laden hier nicht nur zum Golfspielen sondern auch zum Radfahren und Wandern ein. Hier sind Sie der Natur ganz nah und können perfekt entspannen. Die historischen Städte Kalkar und Xanten sind nicht weit entfernt und Kalkar bietet Ihnen bereits alle notwendigen Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten sowie auch ärztliche Versorgung. Die Bundesstrasse B67 bietet eine schnelle Anbindung an die Autobahnen A57 und A3.

Property ID: 24174016 - 47546 Kalkar – Niedermörmter

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.12.2033. Endenergiebedarf beträgt 30.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017. Die Energieeffizienzklasse ist A. 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.

Property ID: 24174016 - 47546 Kalkar – Niedermörmter

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Anja Pötters

---

Augustastrasse 2 Wesel  
E-Mail: [wesel@von-poll.com](mailto:wesel@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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