

Kamp-Lintfort / Hoerstgen

# \* Traumimmobilie in Hoerstgen \* Ihr privates Paradies mit Außenpool

Número de propiedad: 24452018

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



PRECIO DE COMPRA: 498.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 140,69 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 898 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24452018 - 47475 Kamp-Lintfort / Hoerstgen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24452018 - 47475 Kamp-Lintfort / Hoerstgen

## De un vistazo

Número de propiedad	24452018
Superficie habitable	ca. 140,69 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a cuatro aguas
Habitaciones	5
Dormitorios	4
Baños	2
Año de construcción	2001
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje

Precio de compra	498.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2014
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 19 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, WC para invitados, Piscina, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 24452018 - 47475 Kamp-Lintfort / Hoerstgen

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas natural ligero	Consumo de energía final	77.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	04.12.2034	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2001

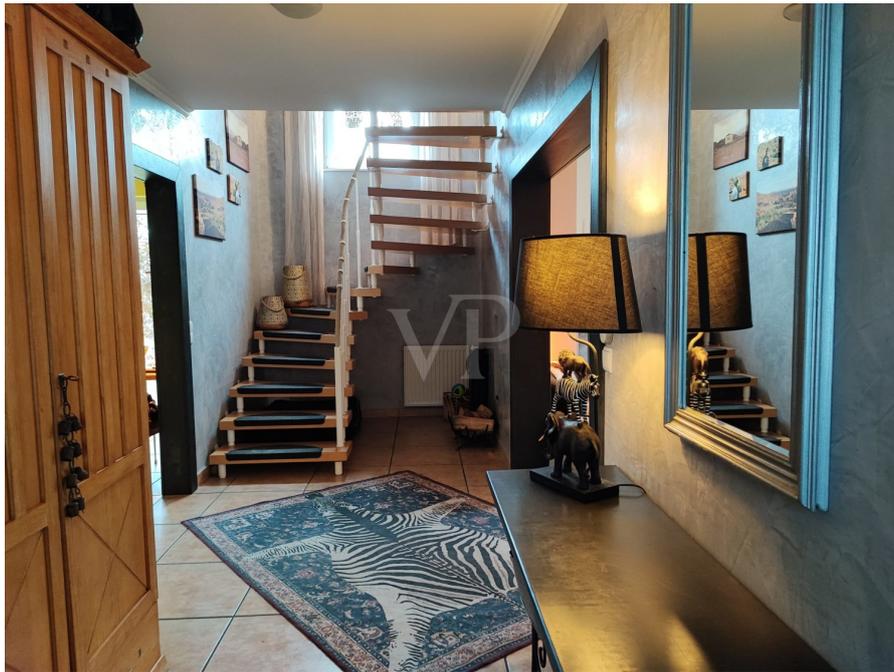
Número de propiedad: 24452018 - 47475 Kamp-Lintfort / Hoerstgen

## La propiedad



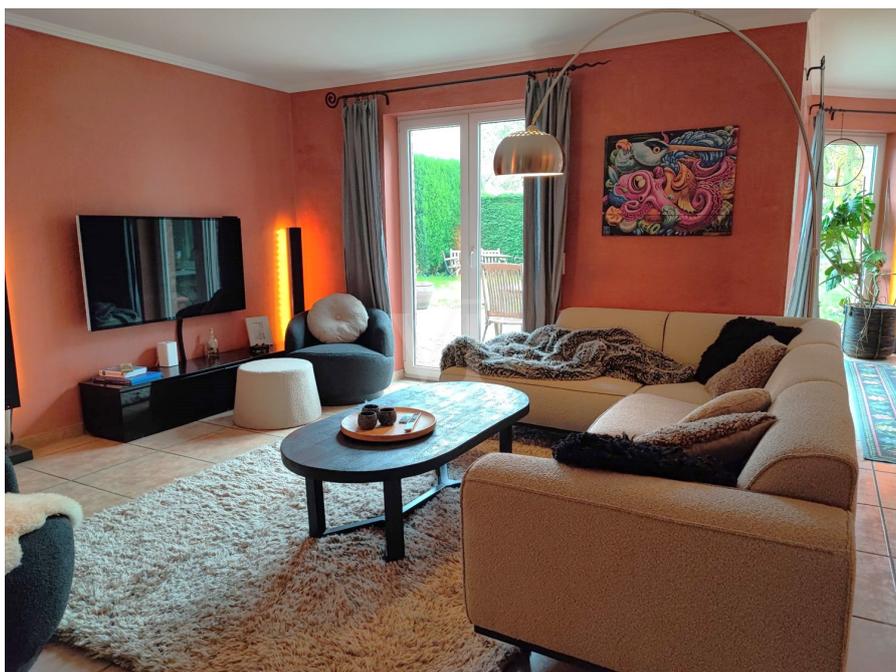
Número de propiedad: 24452018 - 47475 Kamp-Lintfort / Hoerstgen

## La propiedad



Número de propiedad: 24452018 - 47475 Kamp-Lintfort / Hoerstgen

## La propiedad



Número de propiedad: 24452018 - 47475 Kamp-Lintfort / Hoerstgen

## La propiedad



Número de propiedad: 24452018 - 47475 Kamp-Lintfort / Hoerstgen

## La propiedad



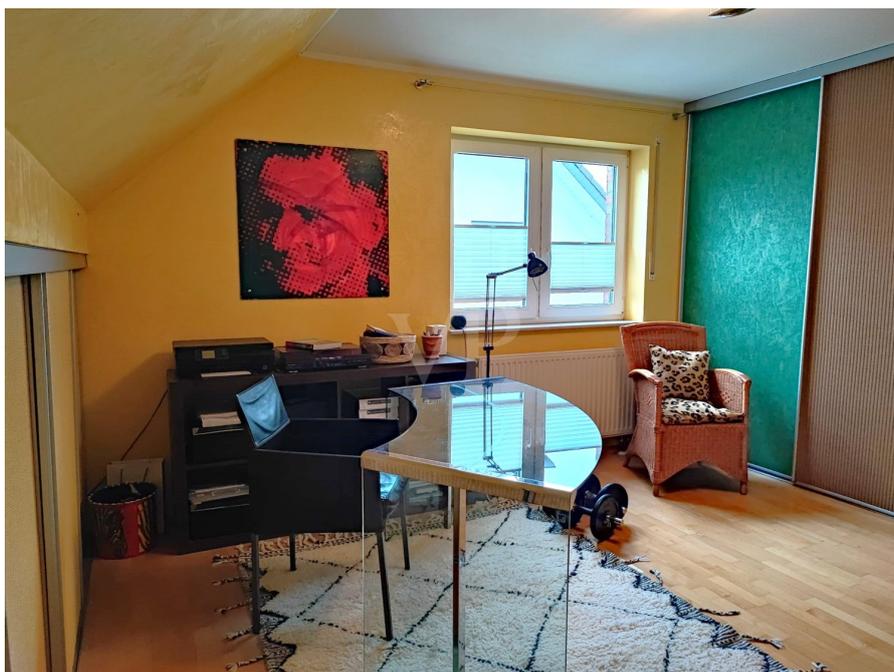
Número de propiedad: 24452018 - 47475 Kamp-Lintfort / Hoerstgen

## La propiedad



Número de propiedad: 24452018 - 47475 Kamp-Lintfort / Hoerstgen

## La propiedad



Número de propiedad: 24452018 - 47475 Kamp-Lintfort / Hoerstgen

## La propiedad



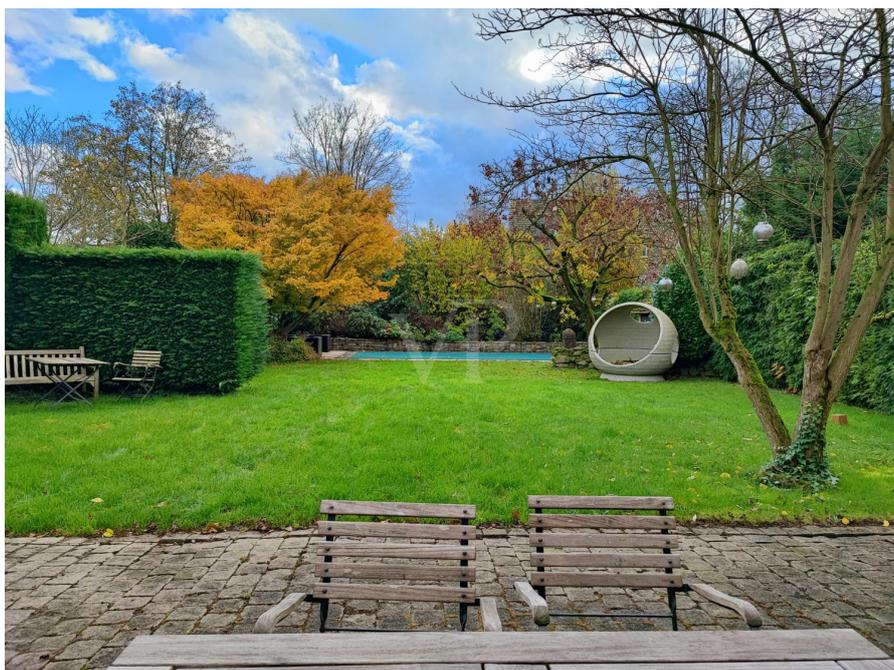
Número de propiedad: 24452018 - 47475 Kamp-Lintfort / Hoerstgen

## La propiedad



Número de propiedad: 24452018 - 47475 Kamp-Lintfort / Hoerstgen

## La propiedad



Número de propiedad: 24452018 - 47475 Kamp-Lintfort / Hoerstgen

## La propiedad



Número de propiedad: 24452018 - 47475 Kamp-Lintfort / Hoerstgen

## La propiedad



Número de propiedad: 24452018 - 47475 Kamp-Lintfort / Hoerstgen

## La propiedad



Número de propiedad: 24452018 - 47475 Kamp-Lintfort / Hoerstgen

## La propiedad



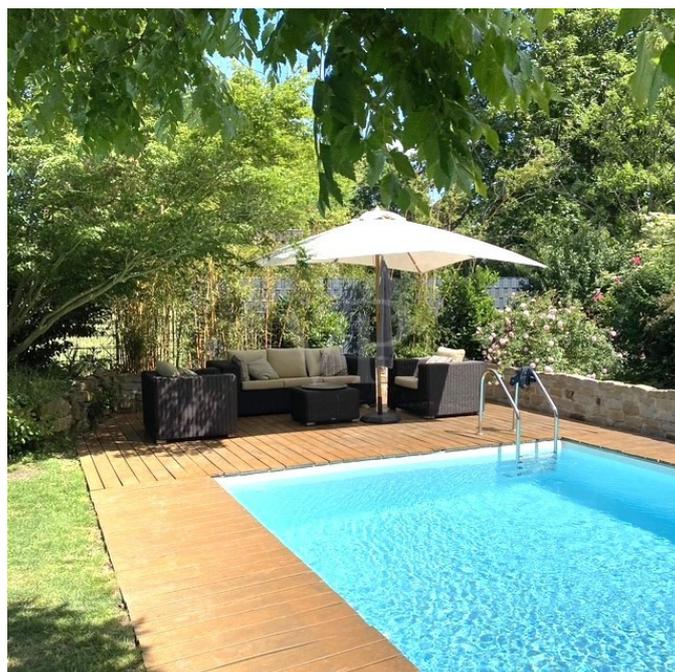
Número de propiedad: 24452018 - 47475 Kamp-Lintfort / Hoerstgen

## La propiedad



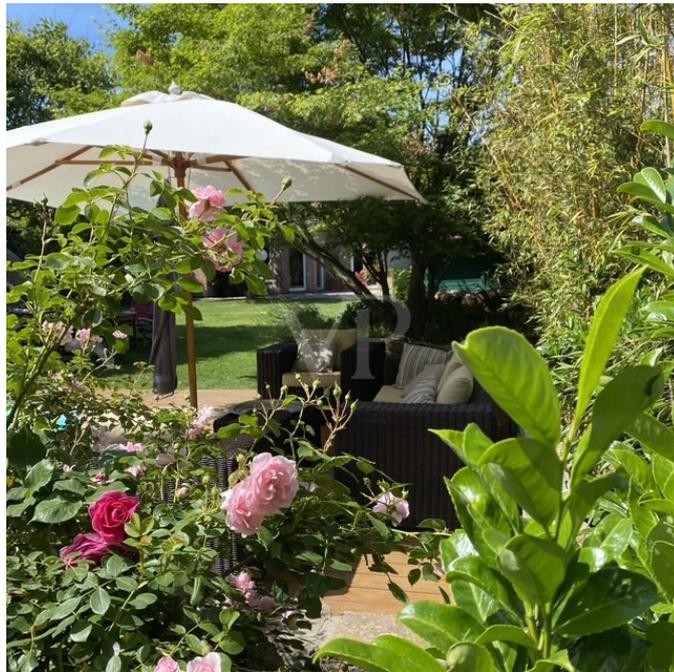
Número de propiedad: 24452018 - 47475 Kamp-Lintfort / Hoerstgen

## La propiedad



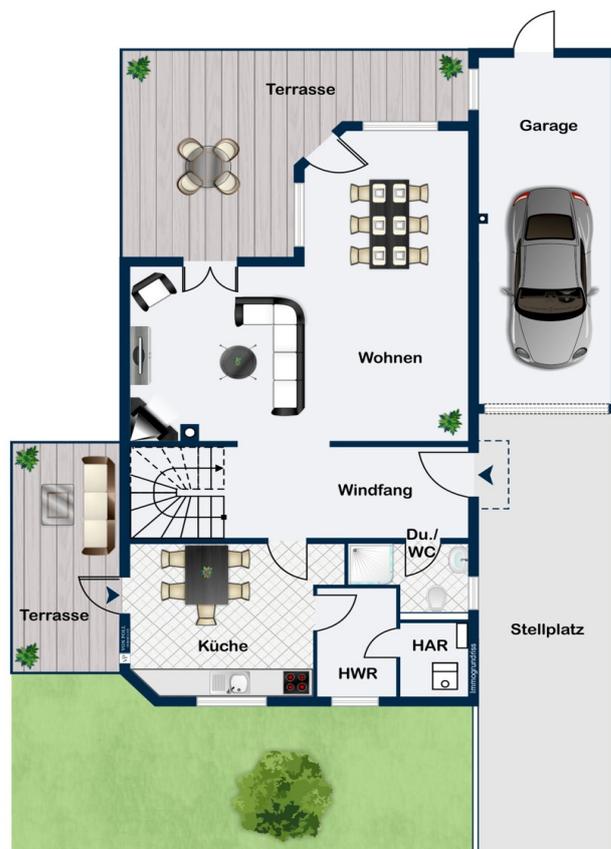
Número de propiedad: 24452018 - 47475 Kamp-Lintfort / Hoerstgen

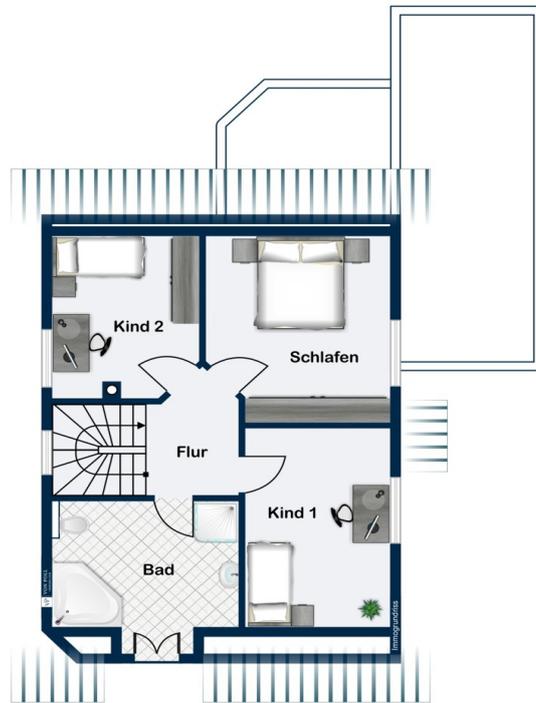
## La propiedad

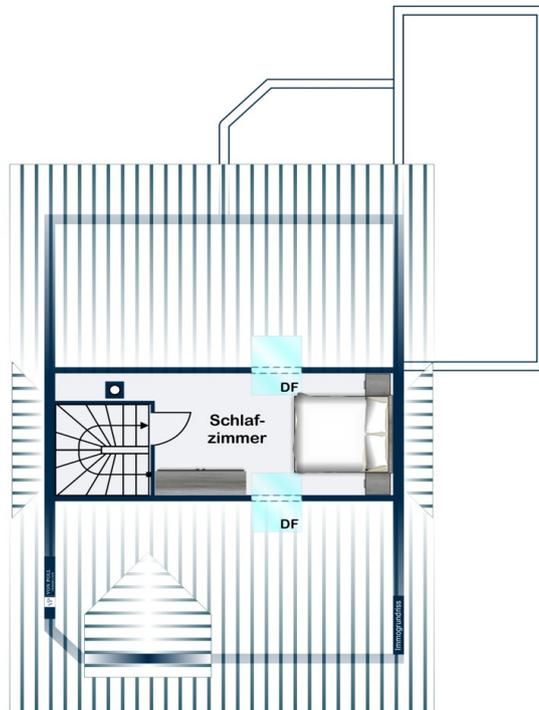


Número de propiedad: 24452018 - 47475 Kamp-Lintfort / Hoerstgen

## Planos de planta







Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24452018 - 47475 Kamp-Lintfort / Hoerstgen

## Una primera impresión

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 m<sup>2</sup> großem Grundstück errichtet, die Wohnfläche beträgt insgesamt ca. 140 m<sup>2</sup> 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.

Número de propiedad: 24452018 - 47475 Kamp-Lintfort / Hoerstgen

## Detalles de los servicios

Folgende Ausstattung und Merkmale finden Sie in dem angebotenen Anwesen:

- Baujahr 2001
- ca. 140 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>)
- Ausstattung einer Terrasse mit italienischer Gartenterrasse
- Außenpool mit Gegenstromanlage
- Beheizung des Pools mit Solarthermie
- ca. 898 m<sup>2</sup> großes, nicht einsehbares Grundstück
- eine große Garage und ein Stellplatz
- zwei Gartenhäuschen mit Design-Preis

Número de propiedad: 24452018 - 47475 Kamp-Lintfort / Hoerstgen

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 24452018 - 47475 Kamp-Lintfort / Hoerstgen

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.12.2034. Endenergieverbrauch beträgt 77.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Número de propiedad: 24452018 - 47475 Kamp-Lintfort / Hoerstgen

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)