

Kevelaer

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

*CODE DU BIEN: 24452005*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PRIX D'ACHAT: 286.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 107 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4**

CODE DU BIEN: 24452005 - 47623 Kevelaer

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24452005 - 47623 Kevelaer

## En un coup d'œil

|                        |                        |                              |                                                                           |
|------------------------|------------------------|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 24452005               | Prix d'achat                 | 286.000 EUR                                                               |
| Surface habitable      | ca. 107 m <sup>2</sup> | Type                         | Etage                                                                     |
| Disponible à partir du | Selon l'arrangement    | Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Etage                  | 1                      | Modernisation / Rénovation   | 2024                                                                      |
| Pièces                 | 4                      | État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Chambres à coucher     | 3                      | Technique de construction    | massif                                                                    |
| Salles de bains        | 2                      | Surface de plancher          | ca. 0 m <sup>2</sup>                                                      |
| Année de construction  | 1995                   | Aménagement                  | WC invités, Balcon                                                        |
| Place de stationnement | 2 x surface libre      |                              |                                                                           |

CODE DU BIEN: 24452005 - 47623 Kevelaer

## Informations énergétiques

|                       |                      |
|-----------------------|----------------------|
| Type de chauffage     | Chauffage centralisé |
| Source d'alimentation | Gaz                  |

CODE DU BIEN: 24452005 - 47623 Kevelaer

## La propriété



CODE DU BIEN: 24452005 - 47623 Kevelaer

## La propriété



CODE DU BIEN: 24452005 - 47623 Kevelaer

## La propriété



CODE DU BIEN: 24452005 - 47623 Kevelaer

## La propriété



CODE DU BIEN: 24452005 - 47623 Kevelaer

## La propriété



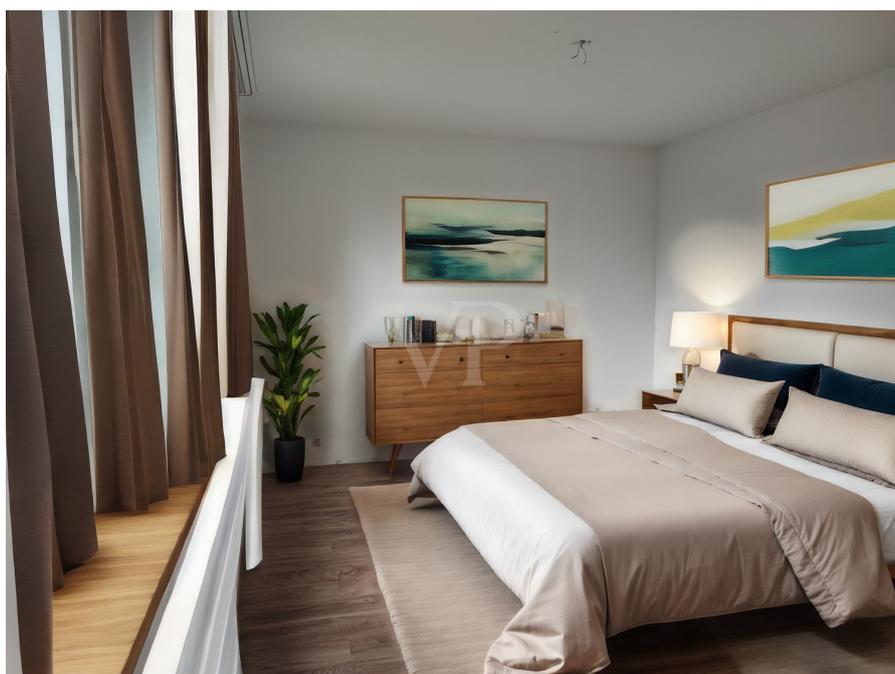
CODE DU BIEN: 24452005 - 47623 Kevelaer

## La propriété



CODE DU BIEN: 24452005 - 47623 Kevelaer

## La propriété



CODE DU BIEN: 24452005 - 47623 Kevelaer

## La propriété



CODE DU BIEN: 24452005 - 47623 Kevelaer

## La propriété



CODE DU BIEN: 24452005 - 47623 Kevelaer

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24452005 - 47623 Kevelaer

## Une première impression

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.

**CODE DU BIEN: 24452005 - 47623 Kevelaer**

## Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 24452005 - 47623 Kevelaer

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 24452005 - 47623 Kevelaer**

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24452005 - 47623 Kevelaer

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)