

Kalkar – Niedermörmter

# Ferienhaus für Natur- und Golfliebhaber!

????????? ??????????: 24174016



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

???? ??????: 289.000 EUR • ??????????: ca. 84,5 m<sup>2</sup> • ?????????: 3 • ??????? ???? : 356 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24174016 - 47546 Kalkar – Niedermörmter

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24174016 - 47546 Kalkar – Niedermörmter

?? ??? ??????

???????? ??????????	24174016	????? ???????	289.000 EUR
????????????	ca. 84,5 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????		
?????????	3		
????????????? ???	2		
????????????		?????????	????????
????????????	1	??????????????	
????? ??????????????	2017	?????????	?????????, WC ??????????????
?????? ??????????????	1 x ?????????????? ?????? ??????????????		

???????? ??????????: 24174016 - 47546 Kalkar – Niedermörmter

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ?????????	???????????????? ??????????	BEDARF
???? ???????????	?????? ????????????? ????? / ??????	?????? ?????? ??????????	30.70 kWh/m <sup>2</sup> a
?????????? ???????????????? ?????? ??	26.12.2033	????????? ???????????? ?????????	A
???? ???????????	?????? ????????????? ????? / ??????	???? ????????????? ????????? ?? ?? ???????????? ????????????????	2017

???????? ??????????: 24174016 - 47546 Kalkar – Niedermörmter

?? ?????????



???????? ??????????: 24174016 - 47546 Kalkar – Niedermörmter

?? ?????????



???????? ??????????: 24174016 - 47546 Kalkar – Niedermörmter

?? ?????????



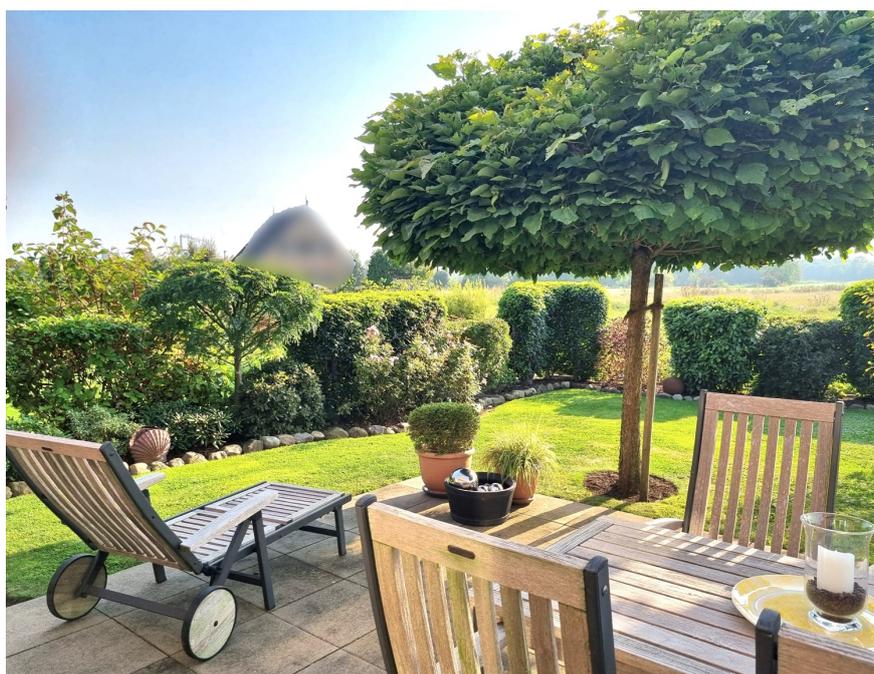
???????? ??: 24174016 - 47546 Kalkar – Niedermörmter

?? ????????



???????? ??????????: 24174016 - 47546 Kalkar – Niedermörmter

?? ?????????



???????? ??????????: 24174016 - 47546 Kalkar – Niedermörmter

?? ?????????



???????? ??????????: 24174016 - 47546 Kalkar – Niedermörmter

?? ?????????



???????? ??????????: 24174016 - 47546 Kalkar – Niedermörmter

?? ?????????



???????? ??????????: 24174016 - 47546 Kalkar – Niedermörmter

?? ?????????



???????? ??????????: 24174016 - 47546 Kalkar – Niedermörmter

?? ?????????



???????? ??????????: 24174016 - 47546 Kalkar – Niedermörmter

?? ?????????

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)

???????? ??????????: 24174016 - 47546 Kalkar – Niedermörmter

??? ?????? ???????????

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!

???????? ??????????: 24174016 - 47546 Kalkar – Niedermörmter

????????????????? ??? ??????????

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.

???????? ??????????: 24174016 - 47546 Kalkar – Niedermörmter

??? ??? ??? ????????????

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.

???????? ??????????: 24174016 - 47546 Kalkar – Niedermörmter

?????? ????????????????

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.

???????? ??????????: 24174016 - 47546 Kalkar – Niedermörmter

?????????????? ???????????????????

??? ??????????????? ??????????????, ??????????????? ?? ?? ?????????? ??????????????? ???:

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)