

Kamp-Lintfort / Hoerstgen

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

VP azonosító: 24452018

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VÉTELÁR: 498.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 140,69 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 898 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24452018 - 47475 Kamp-Lintfort / Hoerstgen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24452018 - 47475 Kamp-Lintfort / Hoerstgen

## Áttekintés

VP azonosító	24452018
Hasznos lakótér	ca. 140,69 m <sup>2</sup>
Tet? formája	Konyttet?
Szobák	5
Hálósobák	4
FÜRD?SZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	2001
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	1 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	498.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2014
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 19 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 24452018 - 47475 Kamp-Lintfort / Hoerstgen

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Könnyű földgáz	Végső energiafogyasztás	77.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	04.12.2034	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2001

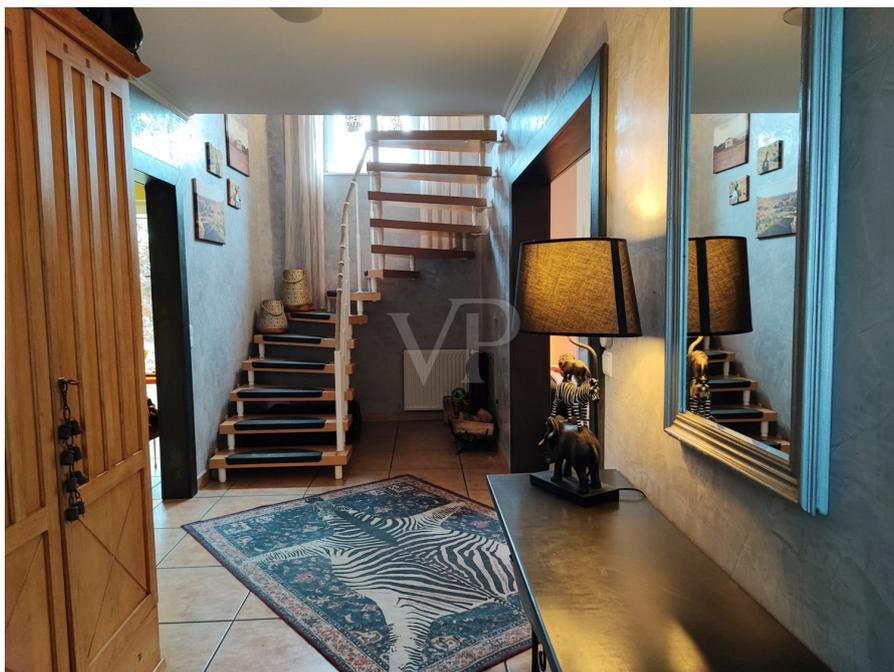
VP azonosító: 24452018 - 47475 Kamp-Lintfort / Hoerstgen

## Az ingatlan



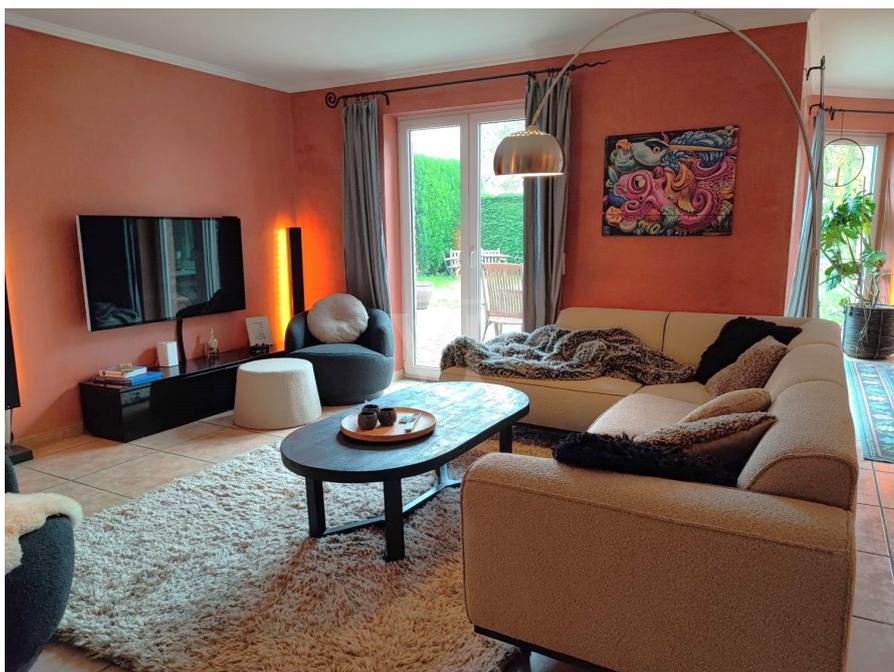
VP azonosító: 24452018 - 47475 Kamp-Lintfort / Hoerstgen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24452018 - 47475 Kamp-Lintfort / Hoerstgen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24452018 - 47475 Kamp-Lintfort / Hoerstgen

## Az ingatlan



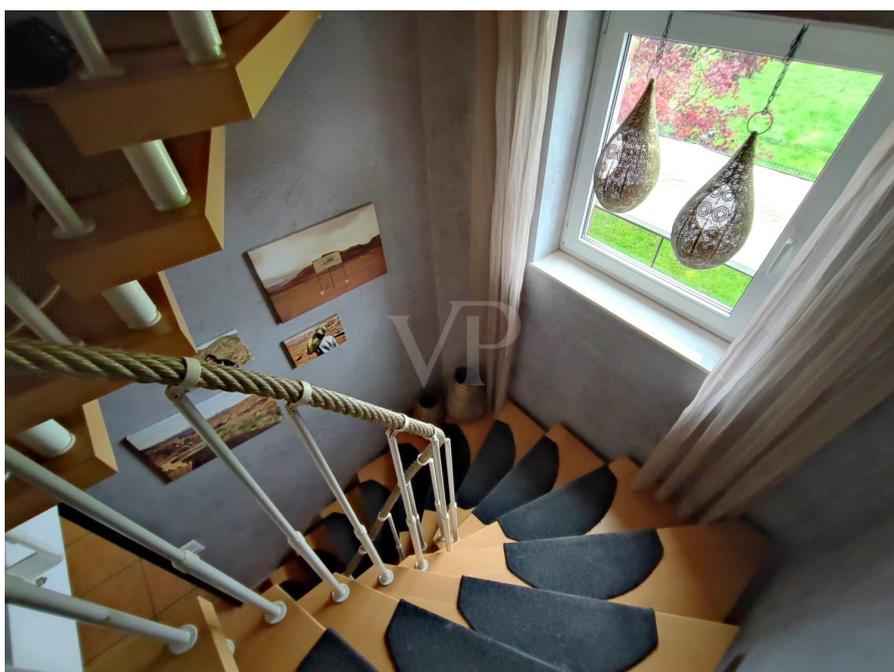
VP azonosító: 24452018 - 47475 Kamp-Lintfort / Hoerstgen

## Az ingatlan



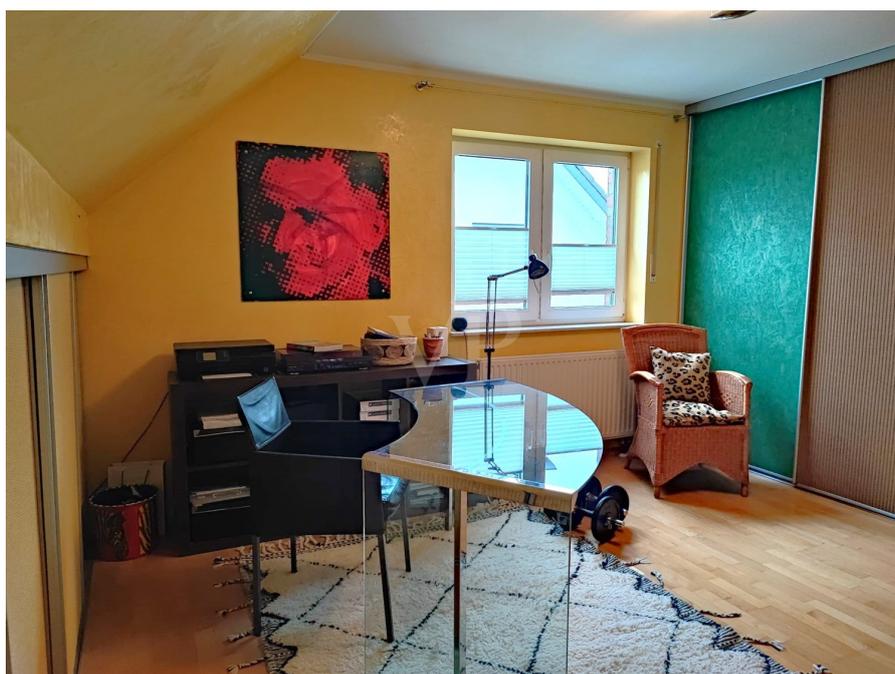
VP azonosító: 24452018 - 47475 Kamp-Lintfort / Hoerstgen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24452018 - 47475 Kamp-Lintfort / Hoerstgen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24452018 - 47475 Kamp-Lintfort / Hoerstgen

## Az ingatlan



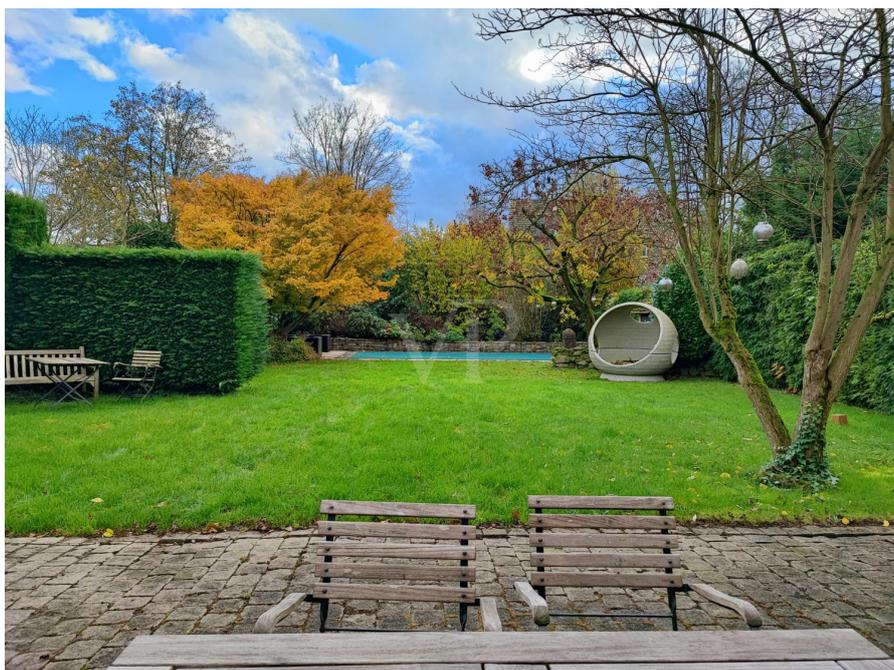
VP azonosító: 24452018 - 47475 Kamp-Lintfort / Hoerstgen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24452018 - 47475 Kamp-Lintfort / Hoerstgen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24452018 - 47475 Kamp-Lintfort / Hoerstgen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24452018 - 47475 Kamp-Lintfort / Hoerstgen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24452018 - 47475 Kamp-Lintfort / Hoerstgen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24452018 - 47475 Kamp-Lintfort / Hoerstgen

## Az ingatlan



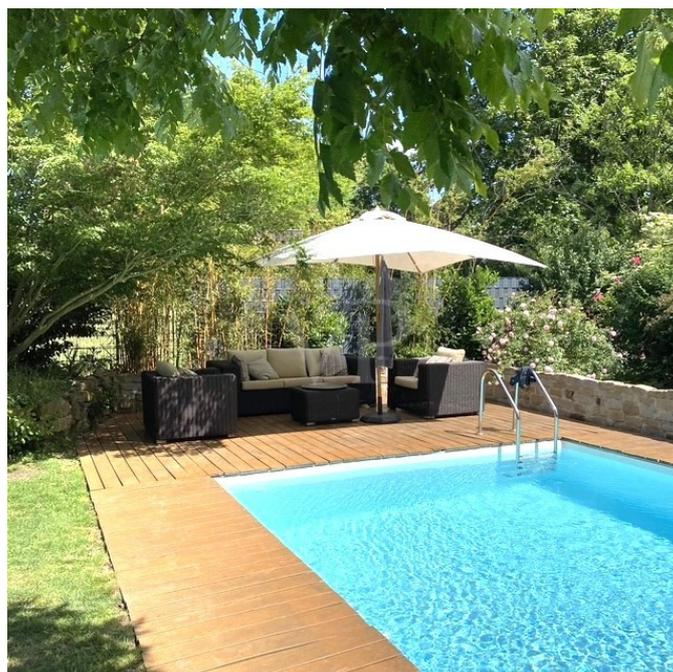
VP azonosító: 24452018 - 47475 Kamp-Lintfort / Hoerstgen

## Az ingatlan



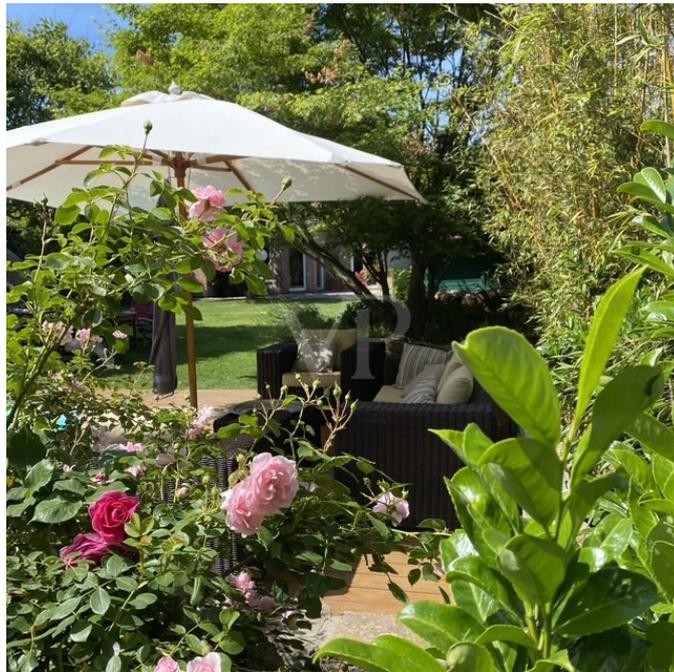
VP azonosító: 24452018 - 47475 Kamp-Lintfort / Hoerstgen

## Az ingatlan



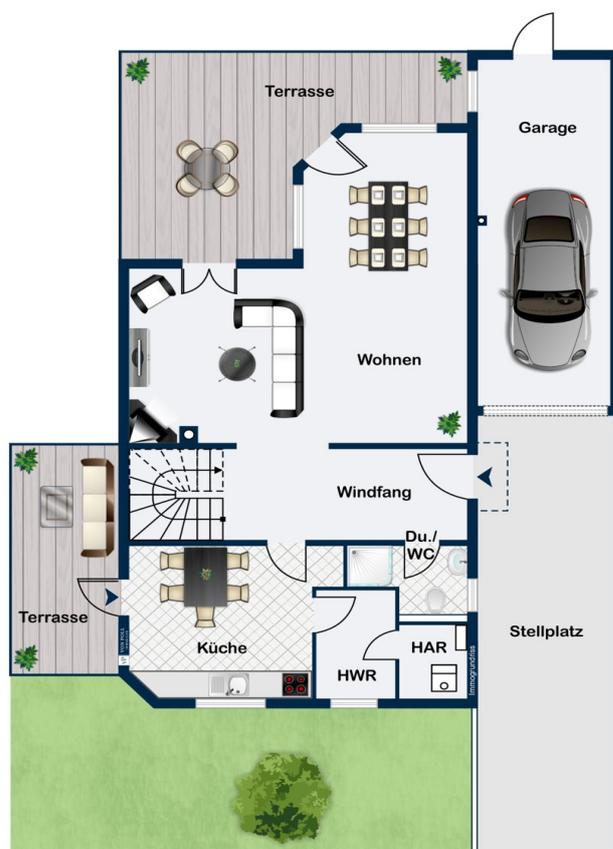
VP azonosító: 24452018 - 47475 Kamp-Lintfort / Hoerstgen

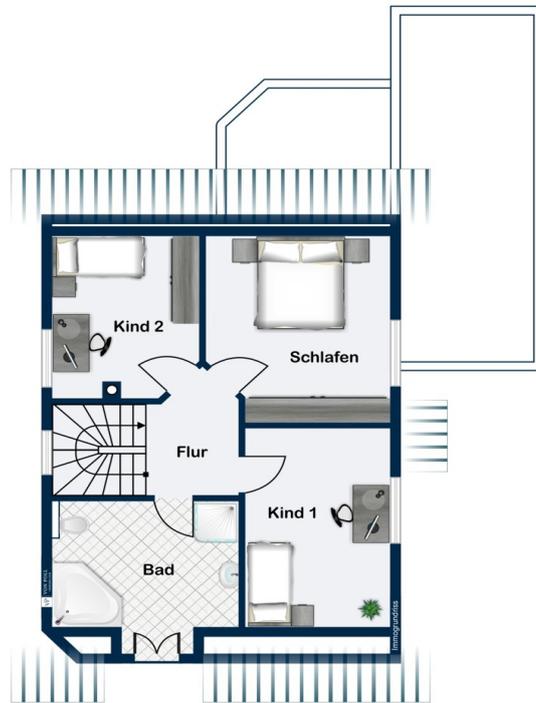
## Az ingatlan

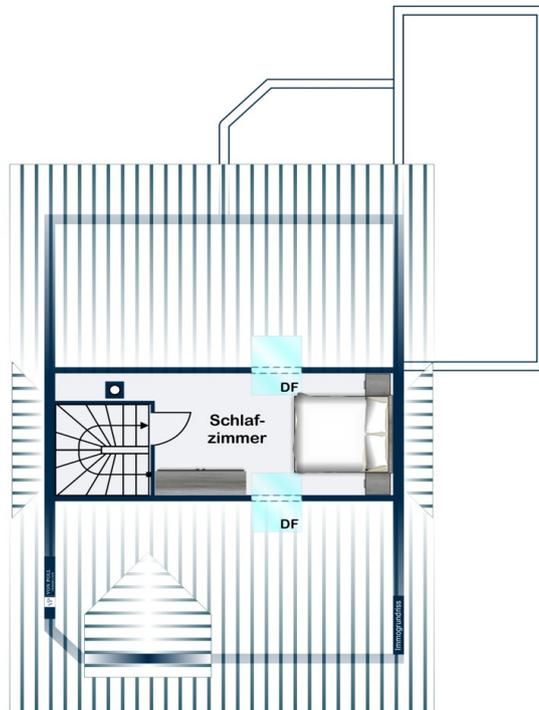


VP azonosító: 24452018 - 47475 Kamp-Lintfort / Hoerstgen

## Alaprajzok







Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 24452018 - 47475 Kamp-Lintfort / Hoerstgen

## Az els? benyomás

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.

VP azonosító: 24452018 - 47475 Kamp-Lintfort / Hoerstgen

## Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 24452018 - 47475 Kamp-Lintfort / Hoerstgen

## Minden a helyszínr?!

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.

VP azonosító: 24452018 - 47475 Kamp-Lintfort / Hoerstgen

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 24452018 - 47475 Kamp-Lintfort / Hoerstgen

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)