

Kamp-Lintfort

# \*Haus im Haus mit Traumgarten im historischem 2-Familienhaus\*

CODICE OGGETTO: 24070013

VP

VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

PREZZO D'ACQUISTO: 549.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 208,53 m<sup>2</sup> • VANI: 6

**CODICE OGGETTO: 24070013 - 47475 Kamp-Lintfort**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24070013 - 47475 Kamp-Lintfort

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24070013
Superficie netta	ca. 208,53 m <sup>2</sup>
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	1
Anno di costruzione	1908
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	549.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2024
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 30 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24070013 - 47475 Kamp-Lintfort

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas naturale leggero	Consumo energetico	357.60 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	04.09.2034	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1908

CODICE OGGETTO: 24070013 - 47475 Kamp-Lintfort

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24070013 - 47475 Kamp-Lintfort

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24070013 - 47475 Kamp-Lintfort

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24070013 - 47475 Kamp-Lintfort

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24070013 - 47475 Kamp-Lintfort

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24070013 - 47475 Kamp-Lintfort

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24070013 - 47475 Kamp-Lintfort

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24070013 - 47475 Kamp-Lintfort

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24070013 - 47475 Kamp-Lintfort

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24070013 - 47475 Kamp-Lintfort

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24070013 - 47475 Kamp-Lintfort

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24070013 - 47475 Kamp-Lintfort

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24070013 - 47475 Kamp-Lintfort

## La proprietà



### Postgeschichte *KAMP - LINTFORT*

Feldpostkarten; Sendungen der Feldpost sind vorwiegend gebührenfrei



Diese Feldpostkarte wurde am 13. 4. 1915 geschrieben. Der Absender berichtet von seiner bevorstehenden Entlassung aus dem Lazarett Solvay- Werk.

CODICE OGGETTO: 24070013 - 47475 Kamp-Lintfort

## La proprietà

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)

**CODICE OGGETTO: 24070013 - 47475 Kamp-Lintfort**

## Una prima impressione

Dieses historische Immobilie von 1908, früher als Restaurant genutzt und dann liebevoll in 2 Eigentums-Wohneinheiten umgewandelt, wurde von den Bewohnern mit viel Herz und Liebe im Detail in ein kleines Juwel für 1-3 Personen umgebaut. Im Erdgeschoß finden Sie eine gemütliche top moderne Küche, die in das offene Wohn- Esszimmer übergeht. In dem offen gestalteten Bereich sind historische Holzbalken an der Decke verbaut, zwei nostalgischer Heizkörper, der perfekt zum Thema Altbau passt und der Kaminofen lädt an kalten Winterabenden zum Kuscheln ein. Vom Wohnzimmer aus gelangt man durch eine mehrflügelige, historische Haustür in den Windfang (Ständerwerk), hin zur überdachten Terrasse mit 2 verschiedenen Sitzplätzen zum Verweilen. Der als Biergarten bezeichnete Raum dient als schönes Gartenhaus die tolle Fass-Sauna, die Außendusche zum Abkühlen, sowie der großen Gartenbereich mit Brunnen schließt sich der Terrasse direkt an. In dem Anbau befindet sich ein Ankleidezimmer, das Tageslichtbad mit freistehender Badewanne und das Schlafzimmer, sowie das schnuckelige Gästezimmer und ein Gästebad mit Fenstern und der Abstellraum. Diese Zimmer sind durch den Gemeinschaftsflur, oder durch die Diele vom offenen Küchen-Essbereich zugänglich. Es bestehen noch Räumlichkeiten (1. OG) im Urzustand, welche zur Wohnraumerweiterung zu Verfügung stehen. Diese müssten allerdings noch saniert werden. Dann gelangen Sie in den Kriech-Keller (Teilunterkellerung: mit 2 Räumen und einem Kühlraum), sowie in die Garage mit Sektionaltor, in der sich die Buderus Gastherme der Heizungsanlage befindet, als auch die Bio-Kläranlagentechnik. Dann geht es wieder in den Innenhof, der Platz für 2 Stellplätze bietet. Dahinter erstreckt sich der Traum-Garten, der verzaubert und versteckt liegt dann noch im Außenbereich der Gastank der beide Eigentumswohnungen versorgt. Im Dachgeschoss befindet sich der Spitzboden, welcher über eine Ausziehtreppe erreichbar ist und momentan nicht ausgebaut ist. Einfach ein hübscher Altbau mit Geschichte und viel Tradition in Saalhoff gelegen.

**CODICE OGGETTO: 24070013 - 47475 Kamp-Lintfort**

## Dettagli dei servizi

Beide Eigentumswohnungen werden über den außenliegenden Gastank beheizt, der für eine angenehme Wärme sorgt.

- Gasheizung 2020 (versorgt beide ETW)

Folgende Zimmer sind mit Elektro und Fliesen neu ausgestattet worden:

- 1 Bad: freistehende Badewanne mit Tageslichtbad im EG
- 1 Gäste WC: mit Fenster im EG, Stellplatz für Waschmaschine und Trockner (Dusche nachträglich möglich)
- offenen Küche
- Schlaf- und Gästezimmer
- überdachte Terrasse und Gartenhaus mit Holzdielenboden
- im offenen Wohn- Essbereich Kaminofen mit neuem Edelstahlrohr
- Wohn- und Esszimmer, Badezimmer mit großen Fenstern inkl. Oberlicht-Fenstern ausgestattet (alle abschließbar!), sowie eine bodentiefe Fenster am Essplatz
- Echtholzdielenboden
- helle Fliesen Feinsteinzeug, beige und hell grau
- sehr schöner großer Garten, mit Fass-Sauna und Außendusche, sowie Einfriedung und Gartenteilung mit separater Tür und Hoftor Zugang
- Brunnen und Tiefenpumpe inkl. 2 Zapfstellen
- Bio-Kleinkläranlage
- Elektronik mit Sicherungskästen erneuert, 2018-2024 samt Ausbaureserve - Vorbereitung für PV-Anlage und 2 Unterverteilungen
- Tür und Fenster zur Hofseite erneuert, 3-fach Verglasung
- Gemeinschaftsflur mit Terrazzo Bodenbelag ausgestattet, Wände / Decken teilweise noch durch die WEG weiter auszubauen
- Fassade verputzt und gestrichen
- Fensterbänke innen / außen erneuert
- Fassadendämmung (Anbau 1973) erneuert
- Perimeterdämmung (Straßenseite)
- Fallrohre erneuert
- Regenrinnen teilweise erneuert
- Garage mit Sektionaltor und 2 Außenstellplätzen
- Klingel und Kamera inkl. Gegensprechanlage, Türöffner Haustür und Gartentor

**CODICE OGGETTO: 24070013 - 47475 Kamp-Lintfort**

## Tutto sulla posizione

Dieses wunderschöne historische Haus ist in Kamp-Lintfort, am Rande des Ortsteils Saalhoff / Niersenberg gelegen. Ein ländliches Umfeld und die Stadt und Autobahnanbindung quasi ums Eck. Für Pferdeliebhaber ist in der Nachbarschaft der Seydlitz Kamp Hof, sowie das Wald- und Naherholungsgebiet Leucht. Die Dinge des täglichen Bedarfs (Grundschule, Kita, Bäcker, Supermärkte, Zahnarzt und vieles mehr) finden Sie direkt im Niersenberg, Niederkamp und Altfeld, sind fußläufig zu erreichen oder in wenigen Autominuten in der City. Diverse weiterführende Schulen und die Hochschule Rhein-Waal sind mit dem Fahrrad innerhalb von wenigen Minuten erreichbar, sowie ein renommiertes Krankenhaus befinden sich ebenfalls vor Ort. In den letzten Jahren hat sich Kamp-Lintfort zu einer innovativen Stadt etabliert. Etliche kulturelle Veranstaltungen, Umgestaltung des Stadtbildes, die Landesgartenschau, neues hochmodernes Kino, freie Parkplätze zum Einkaufen zieht nicht nur ein gehobenes Publikum an, sondern auch große Firmen die dort ansässig wurden, sowie die Hochschule Rhein-Vaal. Umgeben von Natur und Ruhe, unweit des Klosters Kamp, können Sie von der Hektik des Alltags abschalten. Der Golfplatz, der sich in Sichtweite befindet, sowie eine hohe Dichte an guten Golfplätzen in der näheren Umgebung laden zu schönen Golfpartien ein. Für Pferdeliebhaber gibt es in der Nähe 6 Reithallen, auch der Reitverein Seydlitz Kamp. Zur A57 und zur A 42 nur 4 Autominuten entfernt, erreichen Sie den Anschluss an die umliegenden Städte, des Niederrheins, der Ruhrgebiets und der Niederlande.

**CODICE OGGETTO: 24070013 - 47475 Kamp-Lintfort**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 357.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1908. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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.

**CODICE OGGETTO: 24070013 - 47475 Kamp-Lintfort**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Evelin Gill

---

Neustraße 34 Moers  
E-Mail: [moers@von-poll.com](mailto:moers@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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