

Kamp-Lintfort / Hoerstgen

* Traumimmobilie in Hoerstgen * Ihr privates Paradies mit Außenpool

CODICE OGGETTO: 24452018

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



PREZZO D'ACQUISTO: 498.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 140,69 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 898 m²

CODICE OGGETTO: 24452018 - 47475 Kamp-Lintfort / Hoerstgen

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

CODICE OGGETTO: 24452018 - 47475 Kamp-Lintfort / Hoerstgen

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24452018
Superficie netta	ca. 140,69 m ²
Tipologia tetto	a falde spezzate
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	2001
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	498.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2014
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 19 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24452018 - 47475 Kamp-Lintfort / Hoerstgen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas naturale leggero	Consumo finale di energia	77.60 kWh/m ² a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	04.12.2034	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2001

CODICE OGGETTO: 24452018 - 47475 Kamp-Lintfort / Hoerstgen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24452018 - 47475 Kamp-Lintfort / Hoerstgen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24452018 - 47475 Kamp-Lintfort / Hoerstgen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24452018 - 47475 Kamp-Lintfort / Hoerstgen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24452018 - 47475 Kamp-Lintfort / Hoerstgen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24452018 - 47475 Kamp-Lintfort / Hoerstgen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24452018 - 47475 Kamp-Lintfort / Hoerstgen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24452018 - 47475 Kamp-Lintfort / Hoerstgen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24452018 - 47475 Kamp-Lintfort / Hoerstgen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24452018 - 47475 Kamp-Lintfort / Hoerstgen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24452018 - 47475 Kamp-Lintfort / Hoerstgen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24452018 - 47475 Kamp-Lintfort / Hoerstgen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24452018 - 47475 Kamp-Lintfort / Hoerstgen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24452018 - 47475 Kamp-Lintfort / Hoerstgen

La proprietà



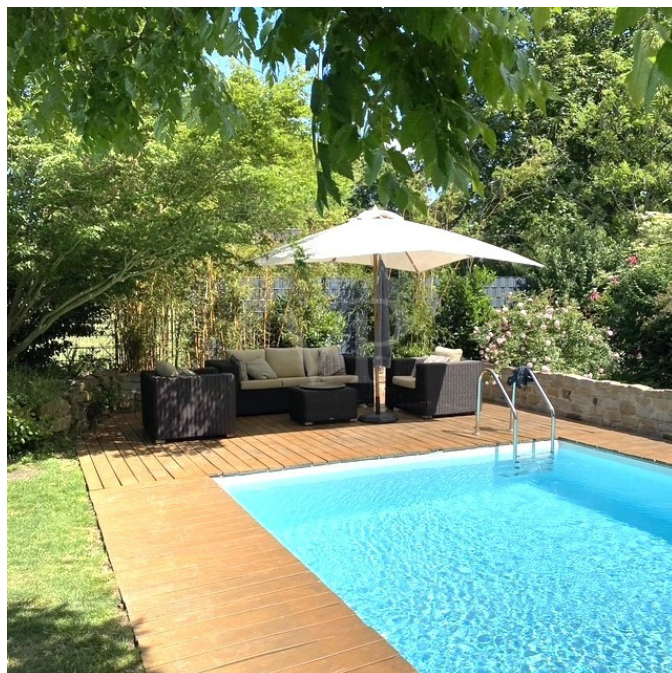
CODICE OGGETTO: 24452018 - 47475 Kamp-Lintfort / Hoerstgen

La proprietà



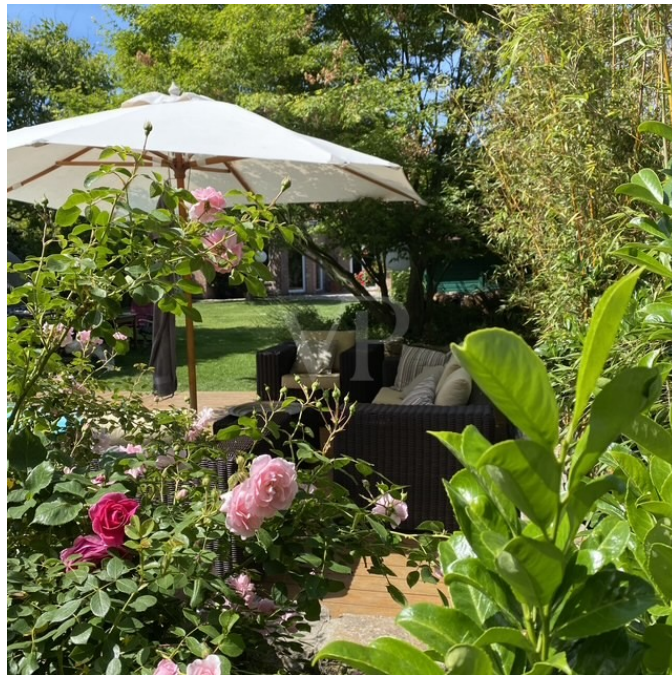
CODICE OGGETTO: 24452018 - 47475 Kamp-Lintfort / Hoerstgen

La proprietà



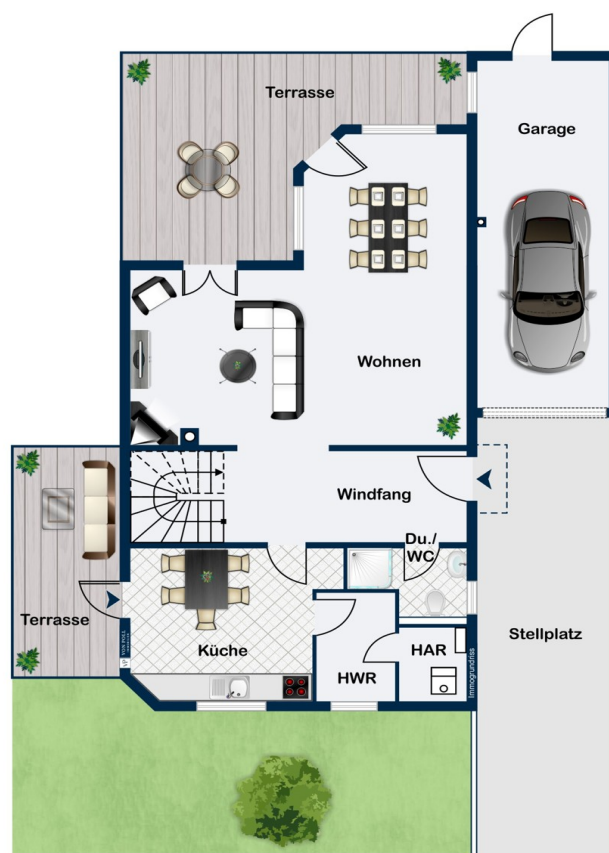
CODICE OGGETTO: 24452018 - 47475 Kamp-Lintfort / Hoerstgen

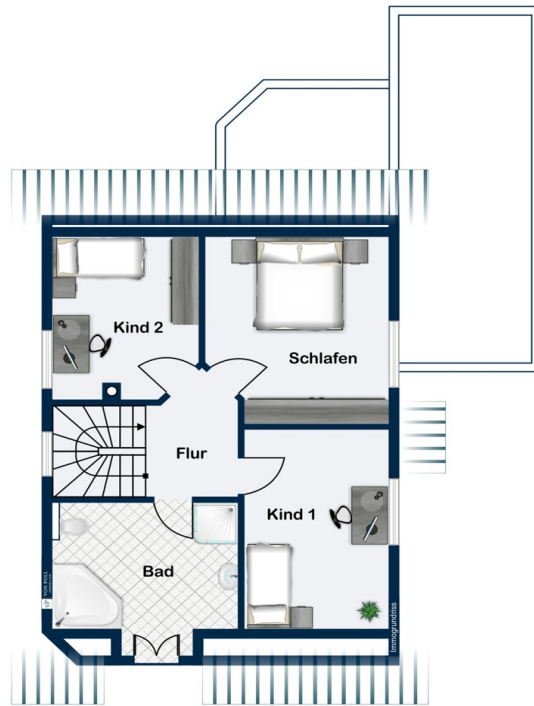
La proprietà

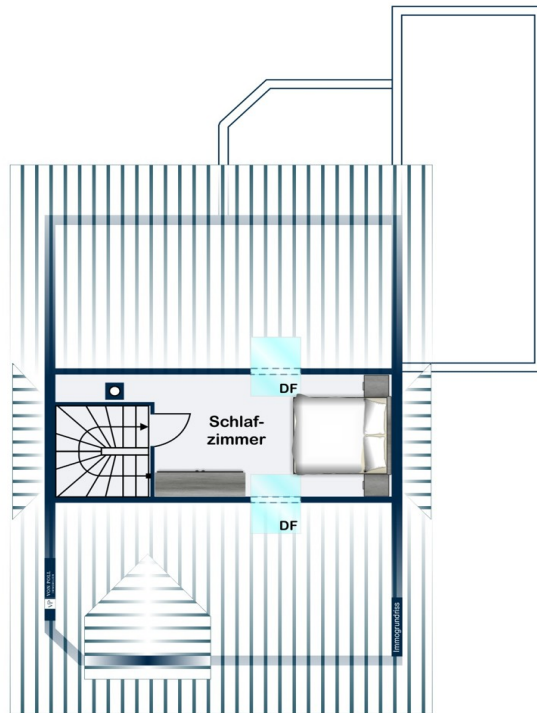


CODICE OGGETTO: 24452018 - 47475 Kamp-Lintfort / Hoerstgen

Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 24452018 - 47475 Kamp-Lintfort / Hoerstgen

Una prima impressione

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 m² großem Grundstück errichtet, die Wohnfläche beträgt insgesamt ca. 140 m² 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 Gegenströmanlage. 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.

CODICE OGGETTO: 24452018 - 47475 Kamp-Lintfort / Hoerstgen

Dettagli dei servizi

Folgende Ausstattung und Merkmale finden Sie in dem angebotenen Anwesen:

- Baujahr 2001
- ca. 140 m² 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 m²)
- Ausstattung einer Terrasse mit italienischer Gartenterrasse
- Außenpool mit Gegenstromanlage
- Beheizung des Pools mit Solarthermie
- ca. 898 m² großes, nicht einsehbares Grundstück
- eine große Garage und ein Stellplatz
- zwei Gartenhäuschen mit Design-Preis

CODICE OGGETTO: 24452018 - 47475 Kamp-Lintfort / Hoerstgen

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 24452018 - 47475 Kamp-Lintfort / Hoerstgen

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.12.2034. Endenergieverbrauch beträgt 77.60 kWh/(m²*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.

CODICE OGGETTO: 24452018 - 47475 Kamp-Lintfort / Hoerstgen

Partner di contatto

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

Ramona Wanitzek-Reiter

Busmannstraße 28 Geldern
E-Mail: geldern@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com