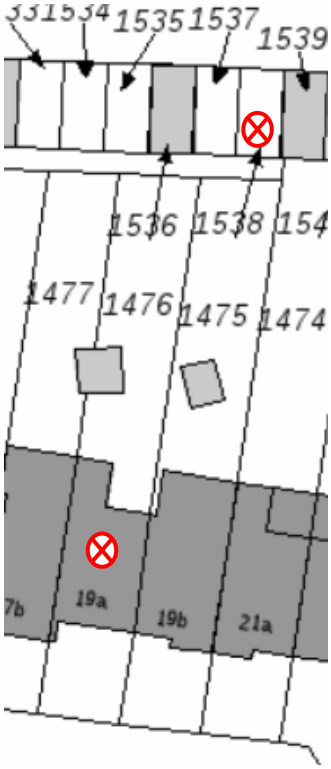
ARA KREATIVFABRIK NIEDERRHEIN
IMMOBILIENMAKLER
DIPL. ING. INNENARCHITEKTUR A. SCHREIER

E X P O S É

Nr. 2016-10-01

47475 Kamp-Lintfort



Kaufpreis:	**75.000,00 €**
Wohnfläche:	**insges. ca. 69 m²**
Nutzfläche:	**ca. 35 m²**
Grundstücksgröße:	**251 m²**
Baujahr:	**1913**
Anzahl Zimmer gesamt:	**4**
Stellplätze:	**1 Stellplatz**
verfügbar ab:	**sofort**
Maklercourtage:	**3,57 % inkl. 19 % MwSt**

Beschreibung :

Sie suchen ein kleines Heim mit Charakter und Vergangenheit? Dann haben wir das richtige Objekt für Sie. Es befindet sich im Herzen von Kamp-Lintfort, in der Altsiedlung Friedrich-Heinrich. Diese entstand zu Beginn des 20. Jahrhunderts als eine der größten Werkssiedlungen der Region. Insgesamt bietet die Altsiedlung, die den Gestaltungsprinzipien der englischen Gartenstadt folgt, ein abwechslungsreiches Bild. Die Bauweise ist durchgehend 1 1/2 geschossig, Ein- oder Zweifamilienhäuser, in Gruppen bis zu 6 Wohneinheiten zusammenstehend. Die Straßen sind großzügig und gewunden angelegt und haben viele Freiflächen mit Grünbestand. Mit ca. 76 ha ist sie die größte Werkssiedlung des rheinisch-westfälischen Industriegebietes und liegt auf der Route der Industriekultur. Seit Ende 2012 gibt es eine umfassende Gestaltungssatzung für die Altsiedlung. Gerne senden wir Ihnen diese zu.

Ausflüge an den Niederrhein – mit dem Fahrrad, Motorrad oder Auto – können direkt von hier beginnen. Der Kindergarten und Schulen liegen in weniger als ca. 1 km Entfernung, alle weiteren wichtigen Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte sind ebenfalls kurzfristig erreichbar. Mit den Anschlüssen an die Bundesautobahnen A 57 und A 42, sowie mit der Bundesstraße B 510 und mehreren Landstraßen sind Sie hervorragend an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Derzeit ist im Gespräch, dass in Kamp-Lintfort ein eigener Bahnhof geplant wird, der dann in 2 Jahren schon in Betrieb gehen könnte.

Das Haus wurde 1913 erbaut. Im Laufe der Zeit wurden einige Veränderungen vorgenommen, so entstand aus dem ehemaligen Schweinestall ein Badezimmer. Im Jahre 2000 wurde der größte Teil der Fenster durch doppelverglaste Kunststoff Fenster ausgetauscht. Einfache Verglasung ist in der Wohnküche und im Eingangsbereich vorhanden. Im Erdgeschoss befindet sich eine Wohnküche, die gute Stube, das Badezimmer und eine große Abstellkammer, durch die Sie in den Garten gelangen. Im Obergeschoss gelangen Sie zu 2 Schlafzimmern.

Im Erdgeschoß wird mit einem Dauerbrandofen und 2 Infrarotbildheizungen und im Dachgeschoss mit Elektroradiatoren geheizt. Laut Energieausweis NW 2016-001081829 vom 21.10.16 liegt der Endenergiebedarf des Gebäudes bei 329,7 kWh/(m²•a). Laut Auskunft der Stadtwerke Kamp-Lintfort kann das Haus zu einem Kostenbeitrag von € 2.046,-- an das Gasnetz angeschlossen werden, nach Auftragserteilung ist eine Umsetzungsfrist von 4-6 Wochen zu berücksichtigen.

Im Garten befindet sich ein gemauertes Gartenhäuschen. Zum Grundstück gehört 1 Stellplatz hinter den Gärten.

Alle Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig und so vollständig wie möglich gemacht. Gleichwohl kann das Vorhandensein von Fehlern nicht ausgeschlossen werden. Die Angaben in diesem Exposé erfolgen daher ohne jede Gewähr. Maßgeblich sind die im Kaufvertrag geschlossenen Vereinbarungen. Besichtigungen sind jederzeit, jedoch nur nach vorheriger Terminabsprache möglich.

Wohnflächenberechnung:

Keller / Nebenräume:

=	Nutzfläche teilunterkellert	ca. 20 m²
=	Nutzfläche Abstellkammer	ca. 6 m²
=	Nutzfläche Gartenhaus	ca. 9 m²
		---
		ca. 35 m²
		========

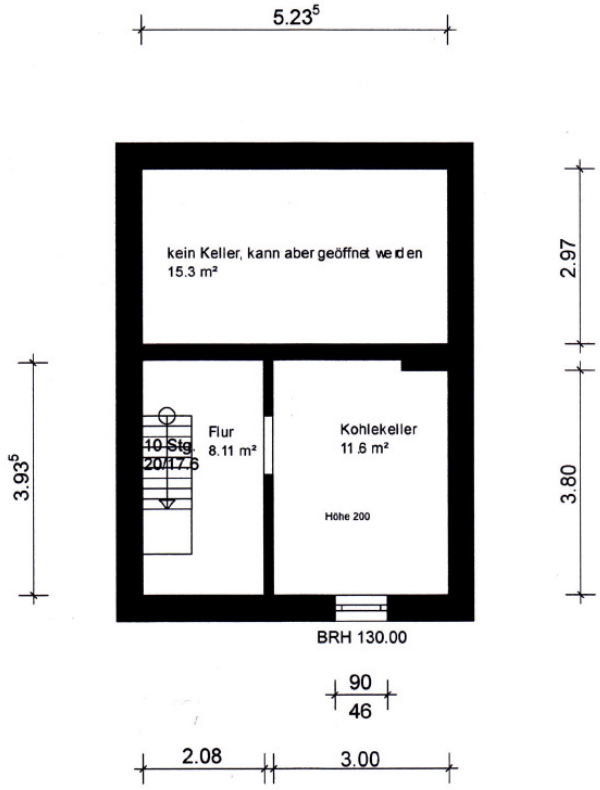
Erdgeschoss :

=	Wohnfläche EG	ca. 41 m²
		========

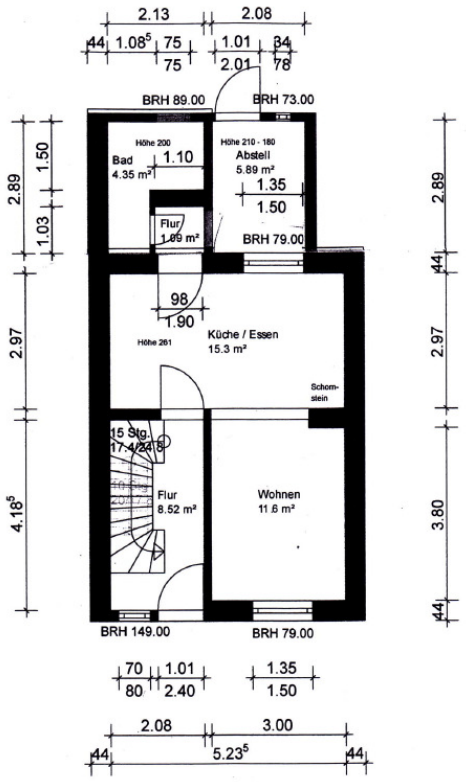
Dachgeschoss:

=	Wohnfläche OG	ca. 28 m²
		========

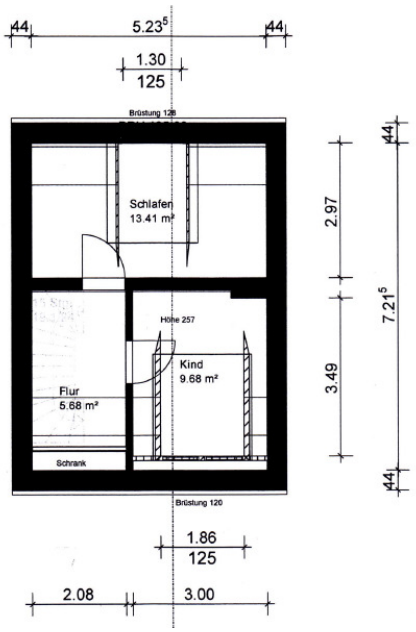
Gesamt – Wohnfläche	ca. 69 m²
	========
Gesamt – Nutzfläche	35 m² plus 1 Stellplatz
Umbauter Raum	ca. 396 m³



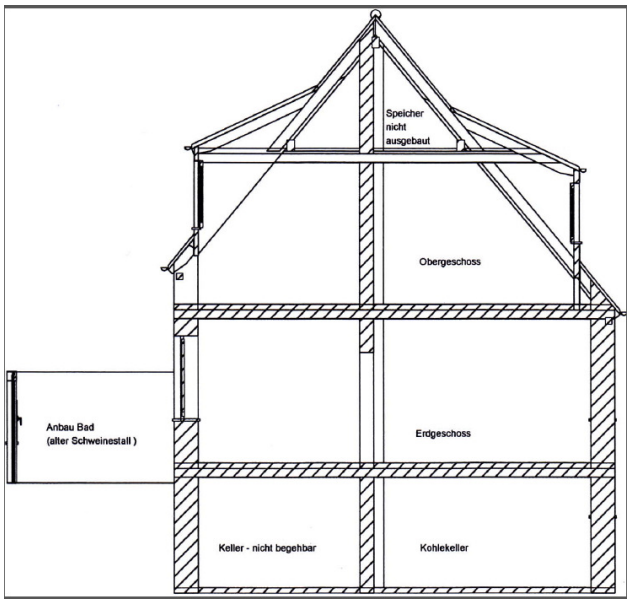
Kellergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss



Schnitt

Ihre ersten Eindrücke

direkt vom Eingangsflur gelangen
Sie in die gemütliche Wohnküche

unmittelbar an die Wohnküche schließt sich
das Wohnzimmer mit dem Fernster zur Straße

über den Treppenaufgang gelangen Sie in den Flur im Dachgeschoss

47475 Kamp-Lintfort • Rundstr. 1A
Email: info@arakreativ.de
+49 (2842) Telefon 929 9084• Telefax 929 9083 • Mobil +49 (152) 5249 5685

von der Wohnküche über die Abstellkammer erreichen Sie den Garten

47475 Kamp-Lintfort • Rundstr. 1A
Email: info@arakreativ.de
+49 (2842) Telefon 929 9084• Telefax 929 9083 • Mobil +49 (152) 5249 5685