



EXPOSÉ

47475 Kamp-Lintfort



Kaufpreis: 159.000,00 €

Wohnfläche: ca. 87,37 m²

DG Ausbaureserve: ca. 15 m²

Nutzfläche: ca. 58,34 m²

Grundstücksgröße: 166 m²

Baujahr: ca. 1954
Anbau 08/1971

Dipl. Ing. A. Schreier

Mitglied der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen

Maklererlaubnis gemäß §34c GewO erteilt durch den Kreis Wesel, Reeser Landstraße 31, 46483 Wesel

ARA Immobilien

ARA Kreativfabrik Niederrhein

47475 KAMP-LINTFORT • RUNDSTR. 1A

+49 (2842) TELEFON 929 9084 • TELEFAX 929 9083 • MOBIL +49 (152) 5249 5685



Anzahl Zimmer gesamt: 4

Stellplätze: 1 Stellplatz vor dem Haus

Endenergiebedarf: kWh/(m²•a)

verfügbar ab: sofort

Maklercourtage: 3,57 % inkl. 19 % MwSt

Wohn- Nutzflächenberechnung:

Keller:

= Nutzfläche	ca. 58,34 m ²
= Nutzfläche Dach	ca. 15,00 m ²

	ca. 73,34 m ²
	=====

Erdgeschoss:

= Wohnfläche EG	ca. 51,83 m ²
	=====

Obergeschoss:

= Wohnfläche OG	ca. 35,55 m ²
	=====

Gesamt – Wohnfläche	ca. 87,37 m ²
	=====

Umbauter Raum	ca. 375,70 m ³
---------------	---------------------------

Dipl. Ing. A. Schreier

Mitglied der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen

Maklererlaubnis gemäß §34c GewO erteilt durch den Kreis Wesel, Reeser Landstraße 31, 46483 Wesel

ARA Immobilien

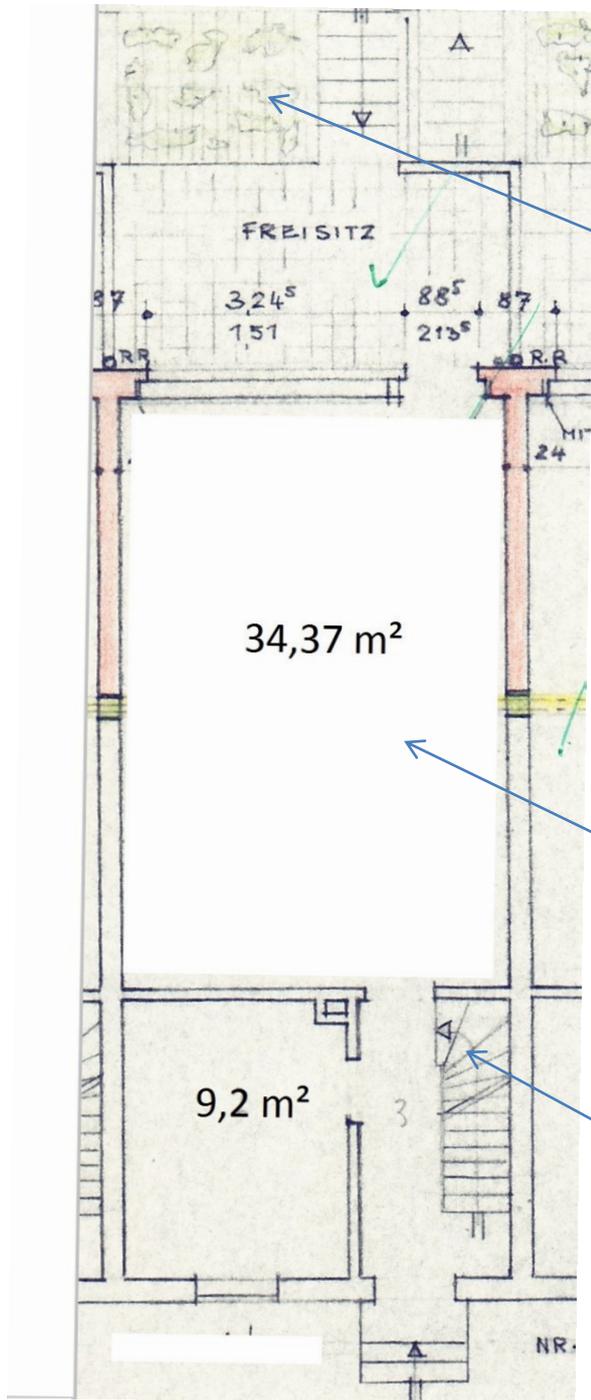
ARA Kreativfabrik Niederrhein

47475 KAMP-LINTFORT • RUNDSTR. 1A

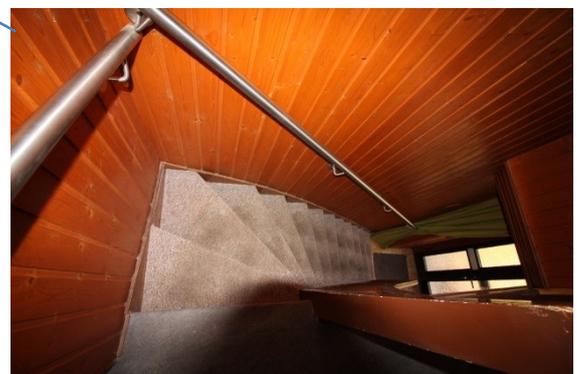
+49 (2842) TELEFON 929 9084 • TELEFAX 929 9083 • MOBIL +49 (152) 5249 5685



Erdgeschoss



vom Wohnzimmer blicken Sie in den Garten



Dipl. Ing. A. Schreier

Mitglied der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen

Maklererlaubnis gemäß §34c GewO erteilt durch den Kreis Wesel, Reeser Landstraße 31, 46483 Wesel

ARA Immobilien

ARA Kreativfabrik Niederrhein

47475 KAMP-LINTFORT • RUNDSTR. 1A

+49 (2842) TELEFON 929 9084 • TELEFAX 929 9083 • MOBIL +49 (152) 5249 5685



Im Obergeschoss grenzt eine großflächige Terrasse ans Schlafzimmer



Dipl. Ing. A. Schreier

Mitglied der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen

Maklererlaubnis gemäß §34c GewO erteilt durch den Kreis Wesel, Reeser Landstraße 31, 46483 Wesel

ARA Immobilien

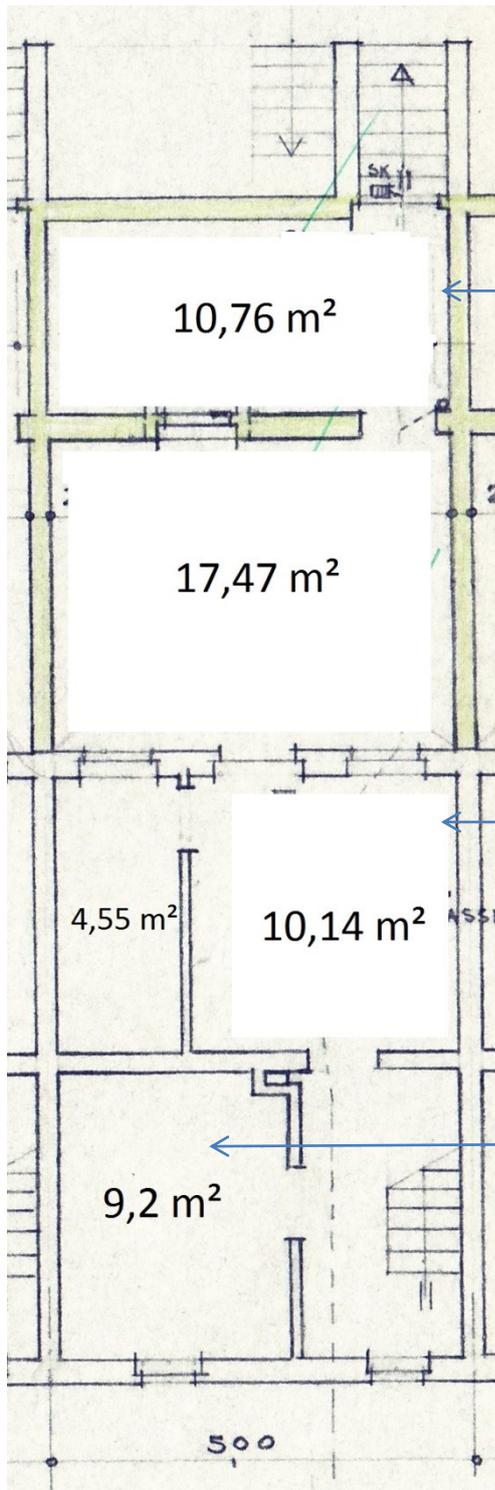
ARA Kreativfabrik Niederrhein

47475 KAMP-LINTFORT • RUNDSTR. 1A

+49 (2842) TELEFON 929 9084 • TELEFAX 929 9083 • MOBIL +49 (152) 5249 5685



vom Keller gelangen Sie in den Garten



Dipl. Ing. A. Schreier

Mitglied der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen

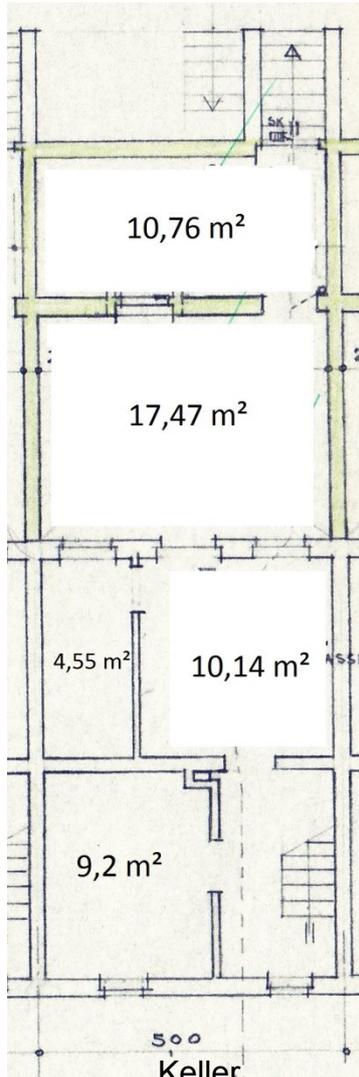
Maklererlaubnis gemäß §34c GewO erteilt durch den Kreis Wesel, Reeser Landstraße 31, 46483 Wesel

ARA Immobilien

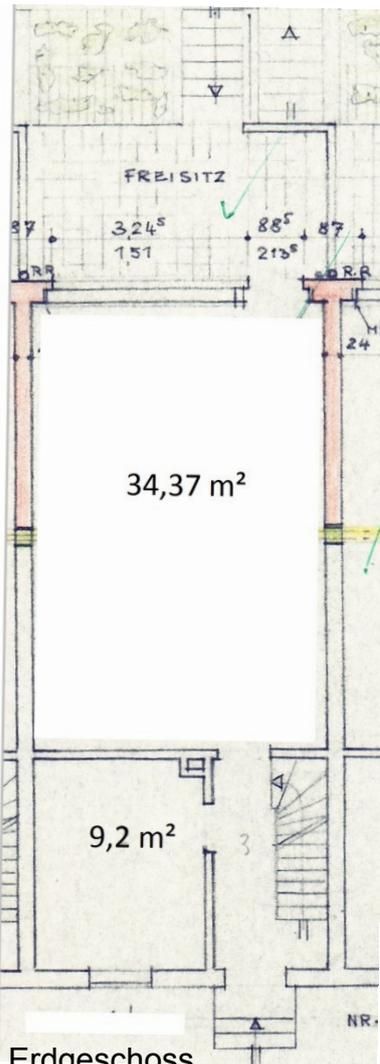
ARA Kreativfabrik Niederrhein

47475 KAMP-LINTFORT • RUNDSTR. 1A

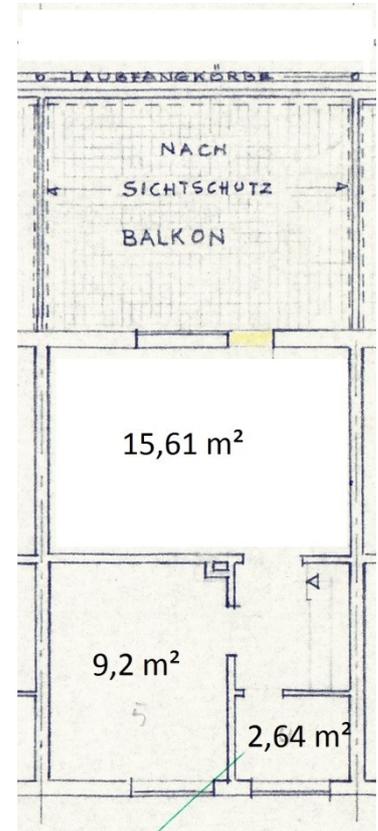
+49 (2842) TELEFON 929 9084 • TELEFAX 929 9083 • MOBIL +49 (152) 5249 5685



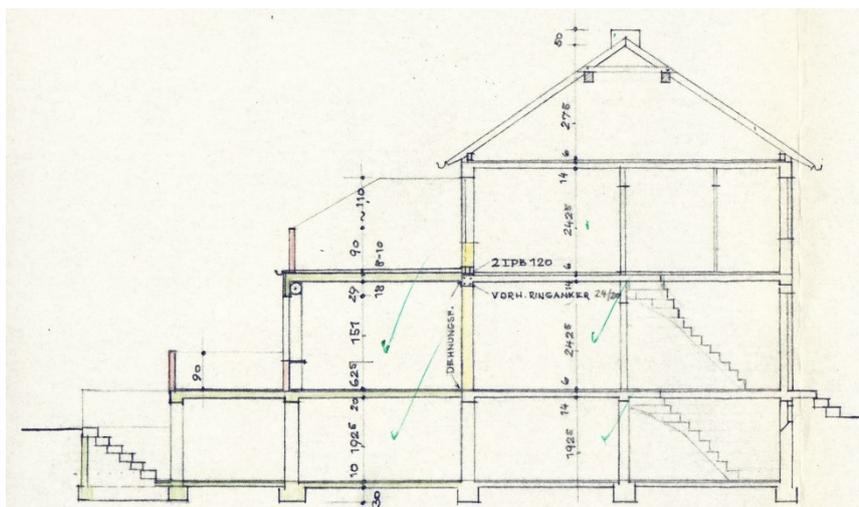
Keller



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dipl. Ing. A. Schreier

Mitglied der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen

Maklererlaubnis gemäß §34c GewO erteilt durch den Kreis Wesel, Reeser Landstraße 31, 46483 Wesel

ARA Immobilien

ARA Kreativfabrik Niederrhein

47475 KAMP-LINTFORT • RUNDSTR. 1A

+49 (2842) TELEFON 929 9084 • TELEFAX 929 9083 • MOBIL +49 (152) 5249 5685



Auszug aus dem Lageplan



Sie finden hier ein ehrliches, schlichtes Haus in einem guten Wohnumfeld. Durch den Anbau im Jahre 1971 entstand ein großzügiges Wohnzimmer, das ggf. durch einen Durchbruch zur Küche zu einem mehr als 40 m² großem Lebensmittelpunkt umgebaut werden kann.

Im Obergeschoss befinden sich 2 Schlafräume und ein kleines Bad. Im Dach wartet eine Ausbaureserve von ca. 15 m² Wohnfläche (netto Grundfläche 35 m²), darauf genutzt zu werden.

Der Keller ist komplett gefliest, dort befindet sich eine ebenerdige Dusche. Hier finden Sie zwei zusätzliche Kellerräume, die durch den Anbau im Jahre 1971 unterhalb des Wohnzimmers und der Terrasse entstanden sind. Auch durch den Keller gelangen Sie in den Garten.

Technik:

- Elektrik mit FI Schalter
- im gesamten Haus einfach verglaste Fenster
- Gasheizung aus dem Jahre 1992
- 200 l Heißwasserboiler ebenfalls aus dem Jahre 1992
- Heizkörper aus dem Jahre 1983
- Leitungswasserrohre vollständig aus Edelstahl

Dipl. Ing. A. Schreier

Mitglied der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen

Maklererlaubnis gemäß §34c GewO erteilt durch den Kreis Wesel, Reeser Landstraße 31, 46483 Wesel

ARA Immobilien

ARA Kreativfabrik Niederrhein

47475 KAMP-LINTFORT • RUNDSTR. 1A

+49 (2842) TELEFON 929 9084 • TELEFAX 929 9083 • MOBIL +49 (152) 5249 5685



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.

Nachfolgend die gesetzlich vorgeschriebene Widerrufsbelehrung:

Widerrufsrecht

Sie können Ihre Vertragserklärung innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen in Textform widerrufen. Die Frist beginnt nach Erhalt dieser Belehrung in Textform, jedoch nicht vor Vertragsschluss und auch nicht vor Erfüllung unserer Informationspflichten gemäß Artikel 246 § 2 in Verbindung mit § 1 Abs. 1 und 2 EGBGB sowie unserer Pflichten gemäß § 312 g Abs. 1 Satz 1 BGB in Verbindung mit Artikel 246 § 3 EGBGB. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Wünschen Sie ausdrücklich vor Ende der Widerrufsfrist einen Besichtigungstermin, so erklären Sie sich damit einverstanden, dass mit Beginn der Besichtigung das Widerrufsrecht abgelaufen ist.

Der Widerruf ist bitte zu richten an:

ARA Kreativfabrik Niederrhein

ARA Immobilien

Dipl.-Ing. Andreas Schreier

Rundstr. 1a

47475 Kamp-Lintfort

Tel.: 02842 / 929 9084

Fax: 02842 / 929 9083

Mobil: 01525 / 249 5685

Mail: info@arakreativ.de

Widerrufsfolgen

Im Falle eines wirksamen Widerrufs sind die beiderseits empfangenen Leistungen zurück zu gewähren und ggf. gezogene Nutzungen herauszugeben. Können Sie uns die empfangene Leistung ganz oder teilweise nicht oder nur in verschlechtertem Zustand zurückgewähren, müssen Sie uns insoweit ggf. Wertersatz leisten. Dies kann dazu führen, dass Sie die vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für den Zeitraum bis zum Widerruf gleichwohl erfüllen müssen. Verpflichtungen zur Erstattung von Zahlungen müssen innerhalb von 14 Tagen erfüllt werden. Die Frist beginnt für Sie mit der Absendung Ihrer Widerrufserklärung, für uns mit deren Empfang.

Besondere Hinweise

Ihr Widerrufsrecht erlischt bei einem Vertrag zur Erbringung von Dienstleistungen vorzeitig, wenn wir die Dienstleistung vollständig erbracht haben und mit der Ausführung der Dienstleistung erst begonnen haben, nachdem Sie dazu Ihre ausdrückliche Zustimmung gegeben haben und gleichzeitig Ihre Kenntnis davon bestätigt haben, dass Sie Ihr Widerrufsrecht bei vollständiger Vertragserfüllung durch uns verlieren. Das Widerrufsrecht erlischt insbesondere für den Fall, dass an Sie weiterführende Informationen zum Objekt weitergegeben oder ein Besichtigungstermin vereinbart wurde.

Dipl. Ing. A. Schreier

Mitglied der [Architektenkammer Nordrhein-Westfalen](#)

Maklererlaubnis gemäß §34c GewO erteilt durch den Kreis Wesel, Reeser Landstraße 31, 46483 Wesel

ARA Immobilien

ARA Kreativfabrik Niederrhein

47475 KAMP-LINTFORT • RUNDSTR. 1A

+49 (2842) TELEFON 929 9084 • TELEFAX 929 9083 • MOBIL +49 (152) 5249 5685