E X P O S É

47475 Kamp-Lintfort

Kaufpreis:	**176.000,00 €**
Wohnfläche EG und OG:	**ca. 88 m²**
DG Studio:	**ca. 15 m²**
Nutzfläche:	**ca. 58 m²**
Grundstücksgröße:	**182 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: **5**

Stellplätze: **1 Stellplatz vor dem Haus**
1 Stellplatz / Carport im Garten

Endenergiebedarf: **kWh/(m²•a)**

verfügbar ab: **sofort**

Maklercourtage: **3,57 % inkl. 19 % MwSt**

Wohn- Nutzflächenberechnung:

Keller:

=	Nutzfläche	ca. 58,34 m²
=	Nutzfläche Dach	ca. 15,00 m²
		ca. 73,34 m²

Erdgeschoss:

=	Wohnfläche EG	ca. 51,83 m²

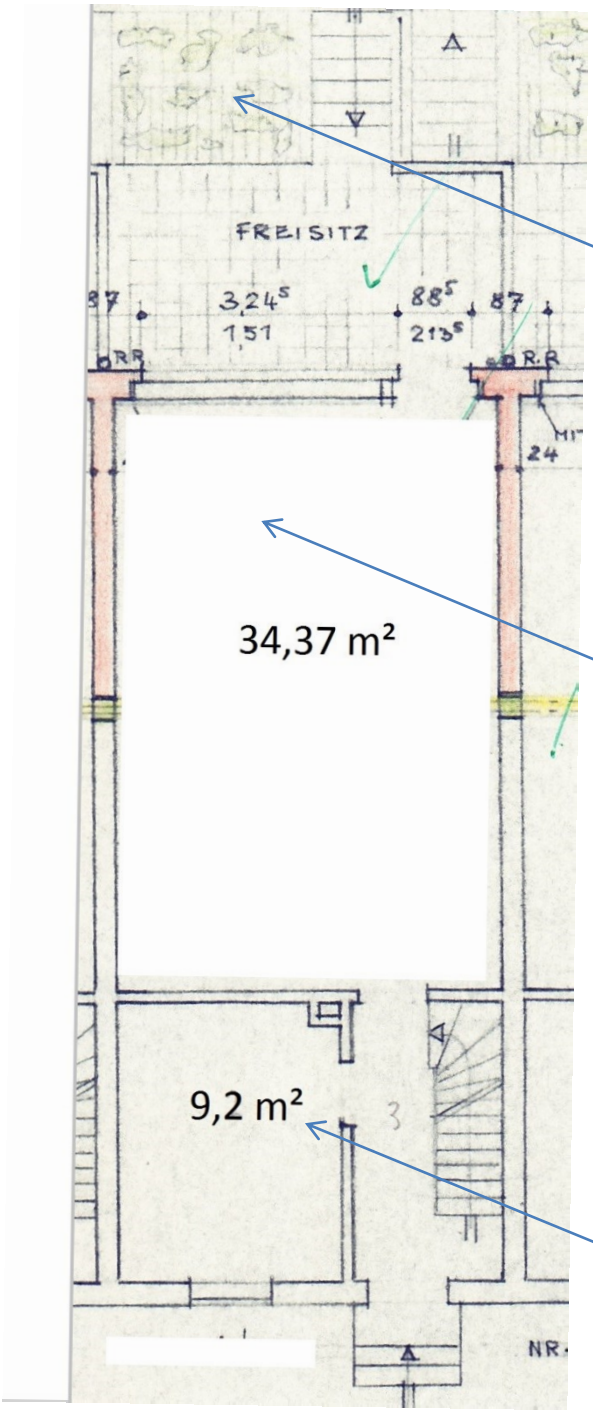
Obergeschoss:

=	Wohnfläche OG	ca. 35,55 m²
	Gesamt – Wohnfläche	ca. 87,37 m²
	Umbauter Raum	ca. 375,70 m³

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

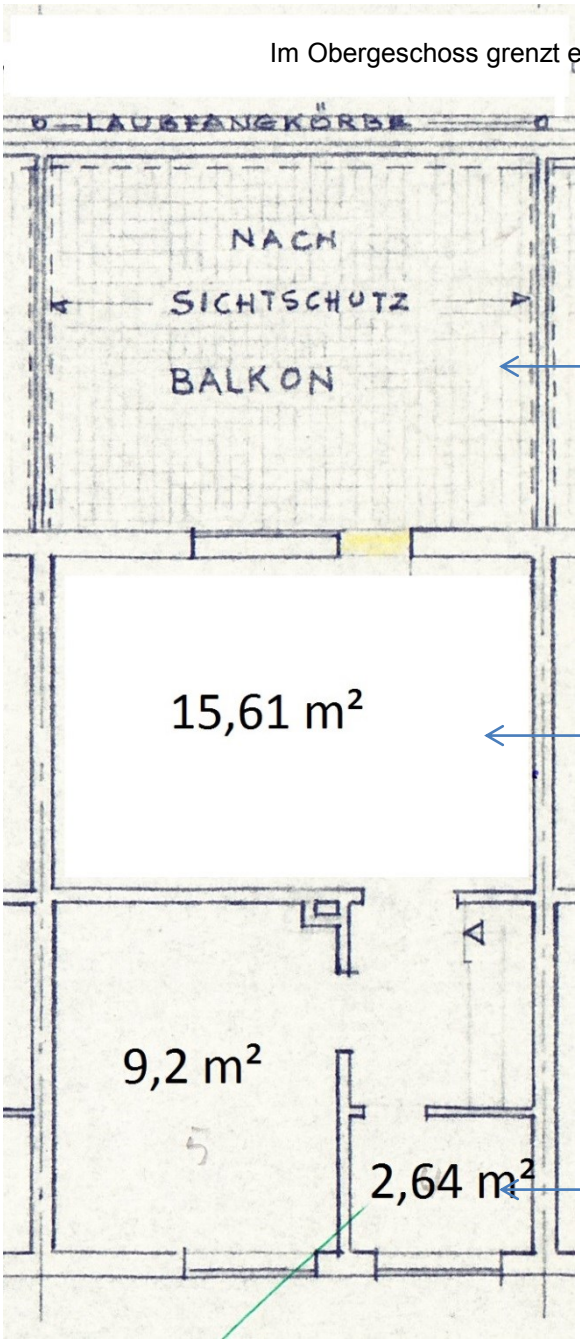
Erdgeschoss



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

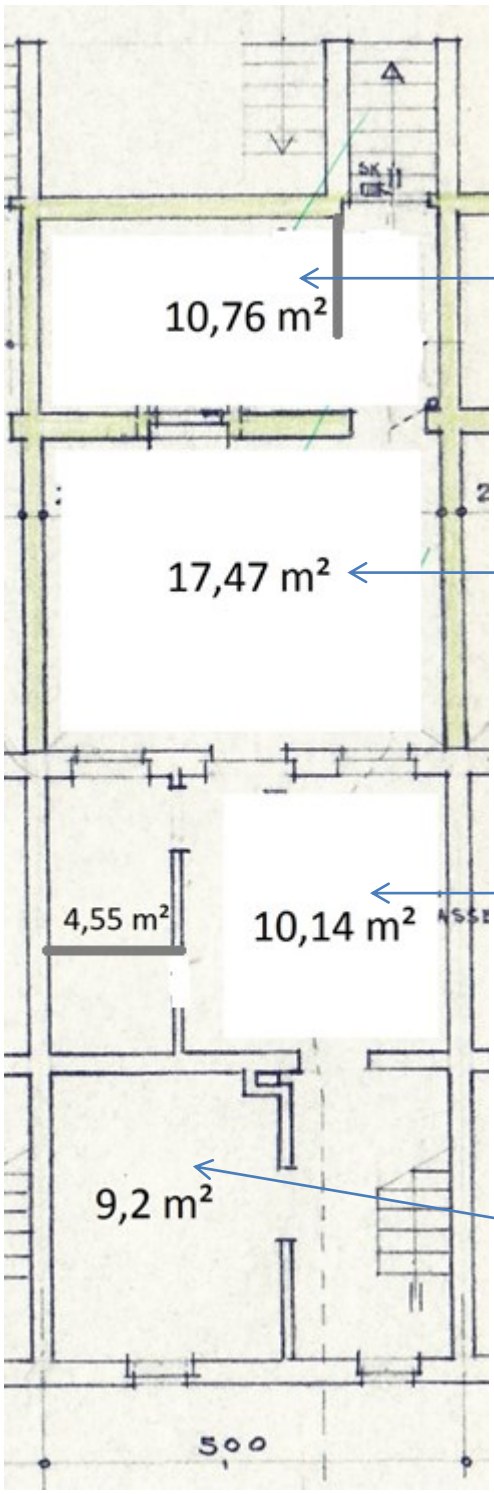
Im Obergeschoss grenzt eine großflächige Terrasse ans Schlafzimmer



Dipl. Ing. A. Schreier
Mitglied der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen
Maklererlaubnis gemäß §34c GewO erteilt durch den Kreis Wesel, Reeser Landstraße 31, 46483 Wesel

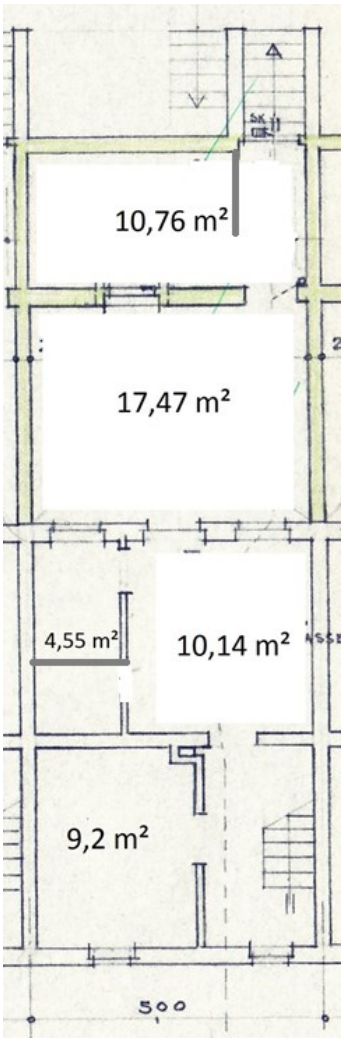
ARA Immobilien
ARA Kreativfabrik Niederrhein
47475 KAMP-LINTFORT • RUNDSTR. 1A
+49 (2842) TELEFON 929 9084 • TELEFAX 929 9083 • MOBIL +49 (152) 5249 5685

vom Keller gelangen Sie in den Garten

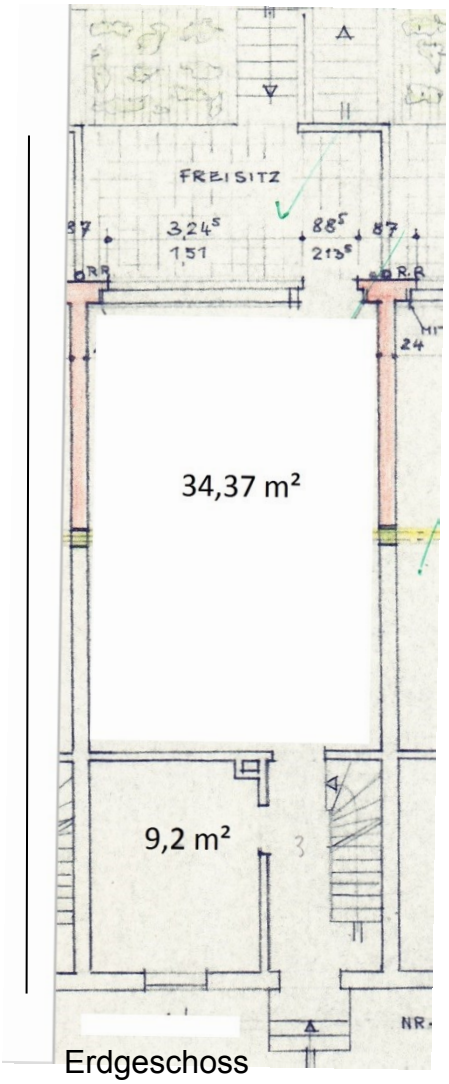


Dipl. Ing. A. Schreier
Mitglied der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen
Maklererlaubnis gemäß §34c GewO erteilt durch den Kreis Wesel, Reeser Landstraße 31, 46483 Wesel

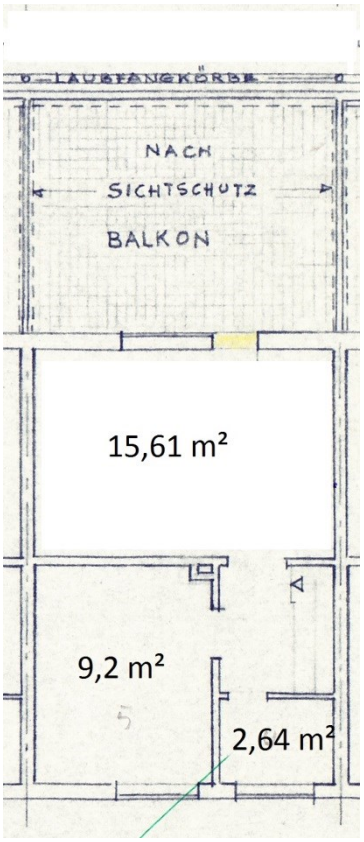
ARA Immobilien
ARA Kreativfabrik Niederrhein
47475 KAMP-LINTFORT • RUNDSTR. 1A
+49 (2842) TELEFON 929 9084 • TELEFAX 929 9083 • MOBIL +49 (152) 5249 5685



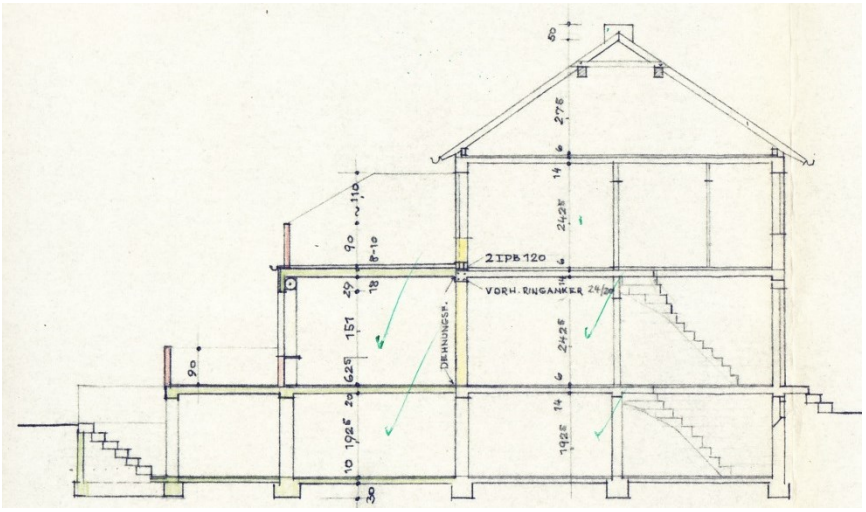
Keller



Erdgeschoss



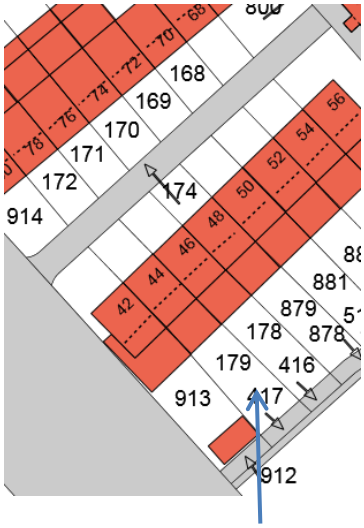
Obergeschoss



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 gepflegtes Haus, in einem guten Wohnumfeld. Durch den Anbau im Jahre 1971 entstand ein großzügiges Wohnzimmer, von dem Sie auf die schön angelegte Terrasse und in den Garten gelangen.

Im Obergeschoss befinden sich 2 Schlafräume und ein kleines Bad. Im Dachgeschoss steht ein Studio mit kleinem Bad von insgesamt ca. 15 m² Fläche (netto Grundfläche 35 m²) zur Verfügung.

Im gepflegten Keller ist eine ebenerdige Dusche eingebaut. Hier entstanden, durch den Anbau im Jahre 1971, zwei zusätzliche Kellerräume unterhalb des Wohnzimmers und der Terrasse. Auch durch den Keller gelangen Sie in den Garten.

Im Garten wurde ein Carport aufgestellt, welches zum Wirtschaftsweg verschließbar ist.

Technik:

- Elektrik mit FI Schalter
- Doppelverglasung zur Straße
- einfach verglaste Fenster zur Gartenseite
- Gasheizung aus dem Jahre 2002

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. I 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.