



EXPOSÉ

Nr. 2012-10-01

47475 Kamp-Lintfort



Kaufpreis: 220.000,00 €

Wohnfläche: insges. ca. 208 m²

Nutzfläche: ca. 120 m²

Grundstücksgröße: 1.316 m²



Baujahr: ca. 1927
Umbauten Anfang 1970 + 1992

Anzahl Zimmer gesamt: 10

Garage: 2 Garagen, davon 1 mit Überlänge

Stellplätze: ca. 4 Stellplätze

verfügbar ab: EG sofort verfügbar
OG und DG sind vermietet

Maklercourtage: 3,57 % inkl. MWSt



Beschreibung :

Sie suchen ein Haus mit Charakter und Vergangenheit? Dann haben wir das richtige Objekt für Sie. Es befindet sich im Herzen von Kamp-Lintfort, in der sogenannten „Beamtensiedlung“, deren Bau im Jahre 1907 mit großzügig geschnittenen Häusern für die privilegierten Belegschaftsangehörigen der Steinkohlenbergwerk Friedrich Heinrich AG begonnen wurde. Kennzeichnend für diese Werksiedlung, die erst in den 1930er Jahren fertig gestellt wurde, sind u. a. ein hoher Freiflächenanteil, eine repräsentative Gestaltung der Baukörper und durchgängig großzügige Gebäudegrundrisse.

Das großzügige Grundstück bietet viel Freiraum. Ein Wohnen in einem "gewachsenen Umfeld", in guter Nachbarschaft, mit geschichtlicher Bebauung und individuell gestalteten Gärten. Mit diesem Haus sind Sie mitten drin! Diese klassische in massiver Bauweise erstellte Doppelhaushälfte befindet sich in einer begehrten Lage von Kamp-Lintfort, am Wandelweg - nah am Ortskern und der Fachhochschule. Trotz unmittelbarer Nähe zur Innenstadt herrscht hier eine idyllische Ruhe.

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 ca. 1,5 km entfernt. 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. Diese sind in ca. 5 Automin. zu erreichen.

Das großzügige, gepflegte Grundstück mit 1316 m² ist pflegeleicht angelegt. Die „großen“ und die kleinen Kinder haben jeglichen Freiraum zum Toben und Entspannen. Hier wird jedes Herz höher schlagen, hier kann sich jeder auf seine Weise völlig entspannen, sowie die Tage und Abende genießen.

Zum Grundstück gehören 2 Garagen (Bj. 1981), eine davon mit Überlänge. Die großzügige Einfahrt bietet viele Parkmöglichkeiten für Besucher.

Das Haus wurde ca. 1927 erbaut und in den Jahren 1971 bis 1973 und 1992 saniert. 1976 wurde es um einen Anbau erweitert, dadurch entstanden im EG und OG eine Terrasse. Das Dach wurde 1992 erneuert und mit Folie und einer ca. 12 cm starken Dämmung (mit Alukaschierung) isoliert. Die Fenster wurden 1982/83 erneuert.

Im EG beträgt die Wohnfläche der 4,5 Zimmer ca. 82 m². Im OG finden Sie neben der großzügigen Wohnküche 3 weitere Zimmer, auf ebenfalls ca. 82 m², beide Etagen mit einer Deckenhöhe von ca. 2,70 m. Das DG bietet neben einem Bad und einer Singleküche 2 weitere Wohnräume auf ca. 44 m². Das Haus ist voll unterkellert und verfügt über einen zusätzlichen Kellerraum unterhalb der Terrasse.



Wohnflächenberechnung :

Keller :

=	Nutzfläche	ca. 82 m ²
=	Nutzfläche Terrassenkeller	ca. 20 m ²
=	Nutzfläche Dach	ca. 20 m ²

		ca. 122 m ²
		=====

Erdgeschoss / abgeschlossene Wohneinheit:

=	Wohnfläche EG	ca. 82 m ²
		=====

Obergeschoss / abgeschlossene Wohneinheit:

=	Wohnfläche OG	ca. 82 m ²
		=====

Dachgeschoss /zusätzliche Wohneinheit:

=	Wohnfläche	ca. 44 m ²
=	Nutzfläche	ca. 20 m ²
		=====

Gesamt – Wohnfläche	ca. 208 m ²
	=====

Gesamt – Nutzfläche	146 m ²
	plus 2 Garagen

Umbauter Raum	ca. 1300 m ³
---------------	-------------------------



Ihre ersten Eindrücke





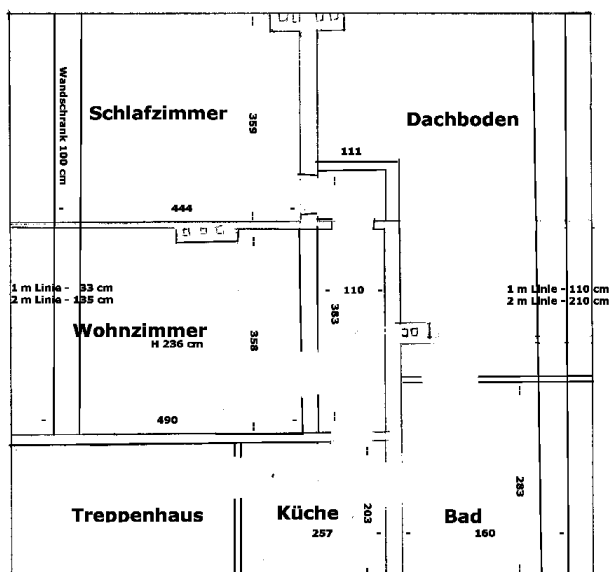
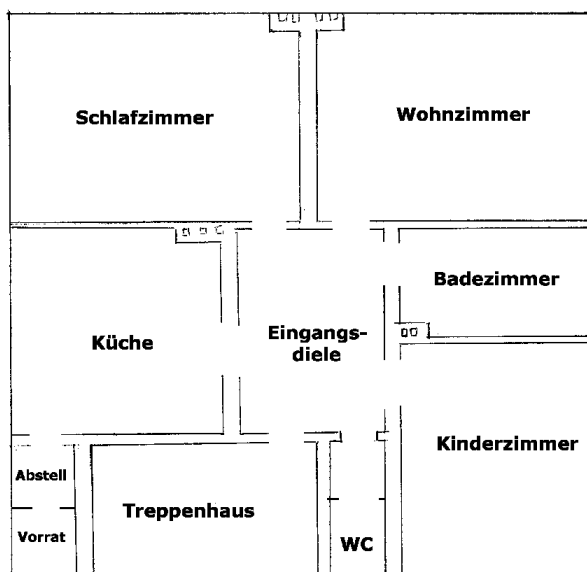
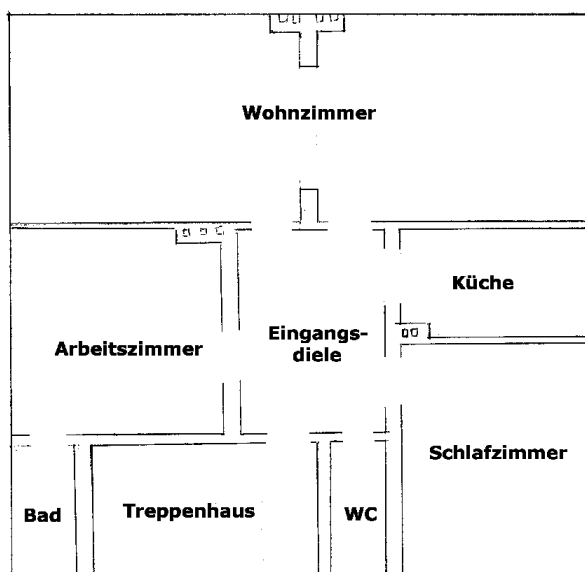
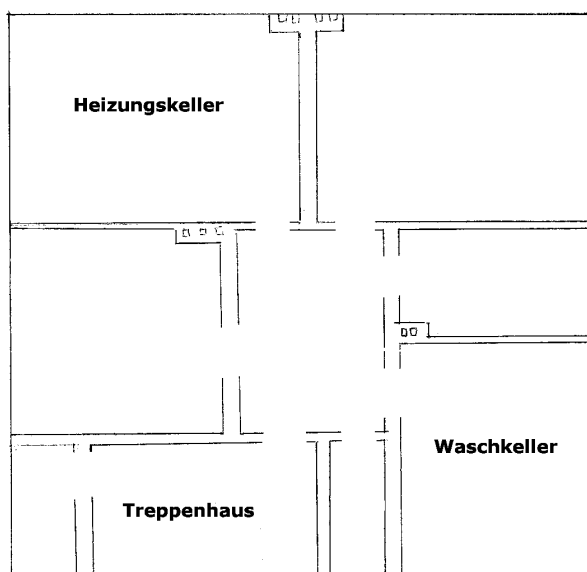
Hausflur vom EG

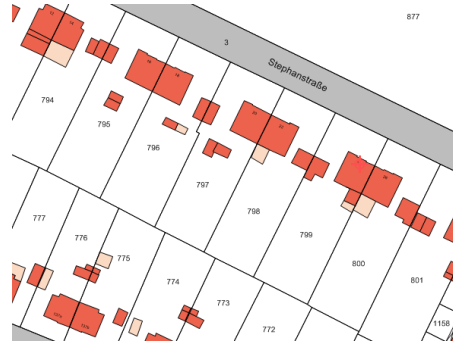


Bad EG



Gäste WC EG





Lageplan

Zusammenfassung / Details :

- Verfügbarkeit: EG sofort verfügbar, OG und DG sind vermietet
- 1927 ca. BJ des Hauses
- 1971-73 und 1992 Sanierung
- 1973 Kanalanschluss
- 1976 Terrassenanbau
- 1981 Garagenerrichtung
- 2 Garage, ein mit Überlänge
- große Einfahrt, ca. 4 Stellplätze
- 1981+83 Fenster erneuert
- 1988 BJ. der Heizung, regelmäßig gepflegt und gewartet
- 1988 BJ. der Heizöltanks mit 4500 l Fassungsvermögen
- 1992 Dach isoliert und neu eingedeckt
- Anzahl Bäder / WC = 3 x Bad, 2 x WC
- Deckenkonstruktion, Holzboden mit darunter liegendem Aschebeton
- Deckenhöhen EG und OG ca. 2,70 m
- Deckenhöhe DG 2,36 m
- Rollläden mechanisch, größtenteils vorhanden

Kaufpreis:

220.000,00 €
plus 3,57 % Maklercourtage

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.