E X P O S É

47239 Duisburg-Rumeln-Kaldenhausen

Kaufpreis:	**275.000,00 €**
Wohnfläche:	**ca. 92 m²**
Nutzfläche:	**ca. 65 m²**
Grundstücksgröße:	**432 m²**
Baujahr:	**1962**
	Anbau, neuer Eingangsbereich 1966

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

Wohn- / Nutzflächenberechnung:

Keller :

Waschküche	6,25	m²
Heizkeller	9,10	m²
Gesellschaftsraum	12,43	m²
Flur	7,37	m²
Keller zum Garten	4,57	m²
Gesamt Keller	**39,73**	**m²**

Erdgeschoss:

Küche	6,32	m²
Eingangsbereich	8,96	m²
Diele Treppenaufgang	7,36	m²
Diele WC	2,95	m²
Wohn und Esszimmer	22,12	m²
Gäste WC	1,60	m²
Terrasse	3,16	m²
Gesamt Erdgeschoss	**52,47**	**m²**

Obergeschoss:

Bad	3,41	m²
Flur	7,37	m²
kleine Kammer	6,32	m²
Schlafzimmer	12,71	m²
Kinderzimmer	9,48	m²
Gesamt Obergeschoss	**39,29**	**m²**

Dachgeschoss/Nutzfläche **11,38** m²

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

= Gesamt Wohnfläche	**ca. 92 m²**
	========
= Gesamt Nutzfläche inkl. Garage inkl. Dachboden	**ca. 65 m²**
	========
Umbauter Raum	**ca. 470 m³**
Endenergiebedarf:	**159,3 kWh/(m²•a)**
verfügbar ab:	**sofort**

Das liebevoll, gepflegte Haus befindet sich in Rumeln-Kaldenhausen umgeben von einer angenehm ruhigen Siedlergemeinschaft, mit einer gut funktionierenden Nachbarschaft. Es empfängt Sie ein schön angelegter, großzügiger Vorgarten. In der Einfahrt vor der Garage finden 2 weitere Fahrzeuge einen Stellplatz.

Der Eingangsbereich wurde im Jahr 1966 angebaut und ist großzügig angelegt von hier gelangen Sie entweder über den Freisitz in den Garten und in den Flur der zum Gäste-WC, zur Küche, zum Wohnzimmer und zu den Treppenanlagen führt.

Im Obergeschoss befinden sich 3 Zimmer und das Duschbad. Über eine Auszieh-treppe gelangen Sie auf den Dachboden.

Im Zuge des im Jahr 2006 durchgeführten Anbaus am Nachbarhaus wurde eine gegenseitige Baulast eingetragen, so dass ebenfalls ein Anbau genehmig bar ist.

Es ist eine Niedrigtemperatur-Öl-Heizung aus dem Jahre 1988 vorhanden, der unterirdische 5000 l Öltank ist regelmäßig gewartet worden. 2018 wurde ein Heißwasserbereiter mit 114 l Fassungsvermögen eingebaut.

Ob Sie die Sonne oder den Schatten suchen, hier finden Sie immer den richtigen Ort zum Abschalten und Entspannen. Auch bei Regenwetter können Sie die frische Luft unter dem überdachten Freisitz genießen, wird es zu frisch, schließen Sie einfach das Rolltor zum Garten.

Die Gartenbewässerung ist durch eine Grundwasserpumpe gewährleistet, die auch anderweitigen Nutzen findet.

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

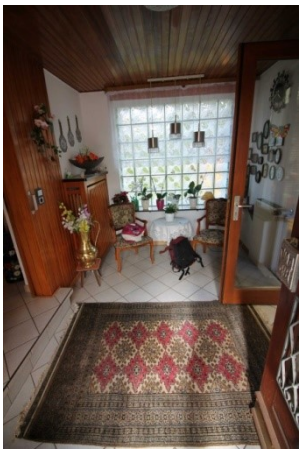
ARA Immobilien
ARA Kreativfabrik Niederrhein
47475 KAMP-LINTFORT • RUNDSTR. 1A
+49 (2842) TELEFON 929 9084 • TELEFAX 929 9083 • MOBIL +49 (152) 5249 5685

Ihre ersten Eindrücke

Der Vorgarten mit der nach Westen ausgerichteten Terrasse

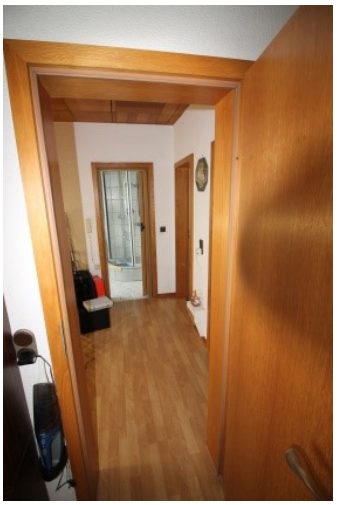
Dipl. Ing. A. Schreier
Mitglied der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen
Maklererlaubnis gemäß §34c GewO erteilt durch den Kreis Wesel, Reeser Landstraße 31, 46483 Wesel

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



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



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

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

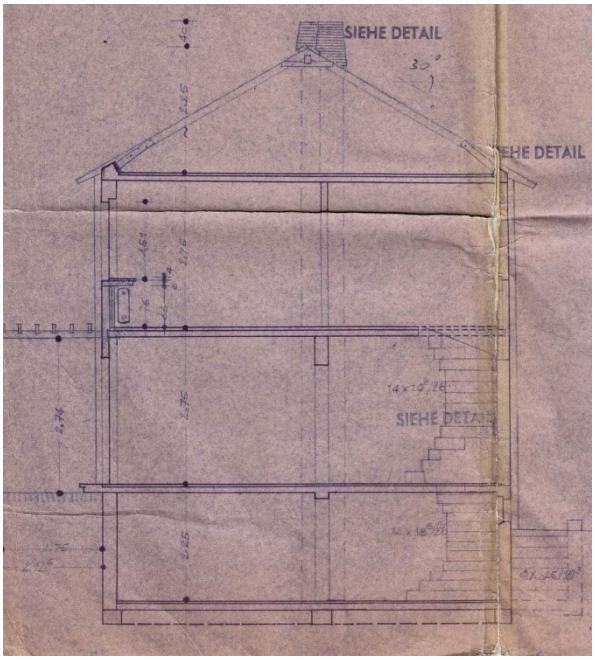
Dipl. Ing. A. Schreier
Mitglied der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen
Maklererlaubnis gemäß §34c GewO erteilt durch den Kreis Wesel, Reeser Landstraße 31, 46483 Wesel

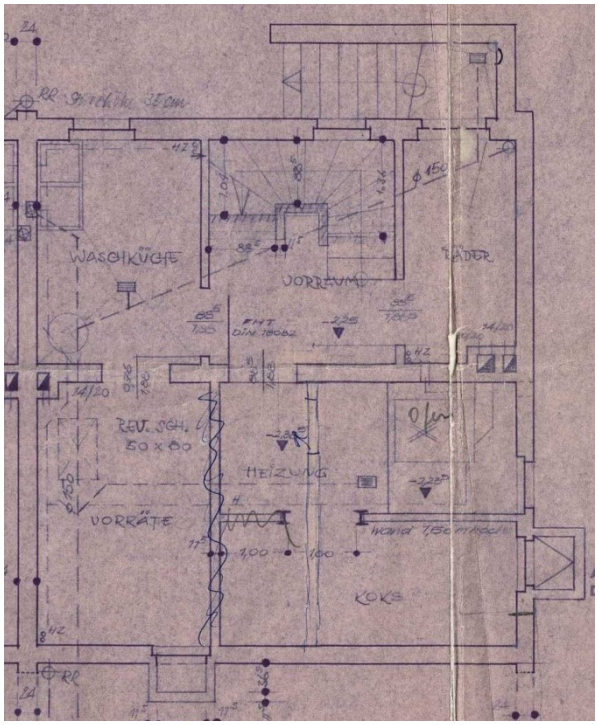
ARA Immobilien
ARA Kreativfabrik Niederrhein
47475 KAMP-LINTFORT • RUNDSTR. 1A
+49 (2842) TELEFON 929 9084 • TELEFAX 929 9083 • MOBIL +49 (152) 5249 5685

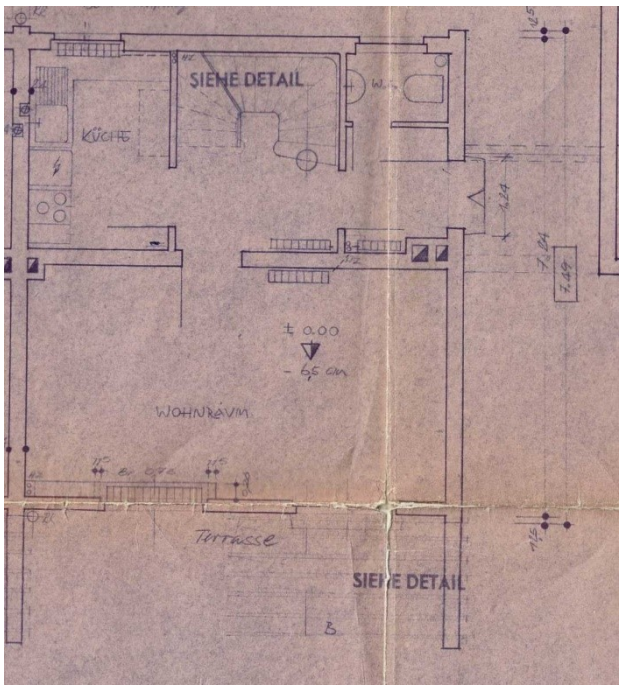
Ausgang zum Garten

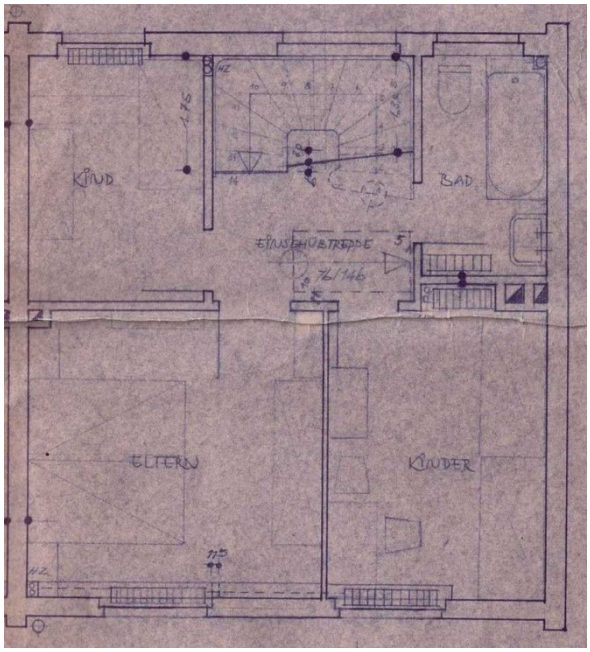
Dipl. Ing. A. Schreier
Mitglied der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen
Maklererlaubnis gemäß §34c GewO erteilt durch den Kreis Wesel, Reeser Landstraße 31, 46483 Wesel

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









Es fällt eine Maklercourtage in Höhe von 3,57 % (inkl. MwSt.) an. 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.

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

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 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 empfangene 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.