



# EXPOSÉ

Moritzstr. 10a, 47475 Kamp-Lintfort



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



<b><u>Festpreis:</u></b>	<b>165.000,00 €</b>
<b><u>Wohnfläche:</u></b>	<b>insges. ca. 81 m<sup>2</sup></b>
<b><u>Nutzfläche:</u></b>	<b>ca. 42 m<sup>2</sup></b>
<b><u>Grundstücksgröße:</u></b>	<b>294 m<sup>2</sup></b>
<b><u>zzgl. Anteil am Gemeinschaftsgrundstück:</u></b>	<b>ca. 15 m<sup>2</sup></b>
<b><u>Baujahr:</u></b>	<b>ca. 1901 Dachsanierung 2003</b>
<b><u>Endenergiebedarf:</u></b>	<b>281,1 kWh/(m<sup>2</sup>•a)</b>
<b><u>verfügbar ab:</u></b>	<b>sofort</b>
<b><u>Maklercourtage:</u></b>	<b>3,00 % zzgl. gesetzl. MwSt</b>

### **Beschreibung:**

Eingebettet mitten in der historischen Altsiedlung, mit direkter Anbindung, über einen Wirtschaftsweg zum künftigen REWE-Markt an der Ebertstraße, liegt das angebotene Objekt. In den großzügigen Garten (294 m<sup>2</sup>) gelangen Sie über 3 Möglichkeiten, direkt über den Zugang neben dem Haus, vom Haus über die Terrasse und über den Wirtschaftsweg am Ende des Gartens. Darauf befinden sich 2 kleine Gartenhäuser und ein großes Holzhaus mit Tondachziegeln (ehemaliger Taubenschlag).

Die Terrassenüberdachung wurde 2001 genehmigt und errichtet. Gemütlich wird es dort durch den Stahlofen, der eine wohlige Wärme verbreitet. Das Dach des Hauses wurde im Jahr 2003 vollständig erneuert, es wurden Klemmfilz WLG 035 mit einer Dämmstoffdicke von 120 mm und 2 Velux-Fenster eingearbeitet. Die größtenteils doppelverglasten Fenster (2 Einfachverglasungen, jeweils in der Gaube) stammen aus den 80igern.

Der Bergschadenverzicht für das Haus liegt bei 50 %.

Wecken Sie es aus dem Dornröschenschlaf!

**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 und Nutzflächenberechnung

### Keller:

	Länge	Breite		Grundfl.
Keller 1	3,80	3,50	1,76	= 13,30 m <sup>2</sup>
Treppenauf- /abgang	3,50	2,00		= 7,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche gesamt Keller</b>				= <b>20,30 m<sup>2</sup></b>

### Erdgeschoss:

Bad	3,35	1,95	2,03	= 6,53 m <sup>2</sup>
Küche	3,60	3,67	2,50	= 13,21 m <sup>2</sup>
Wohn und Esszimmer	4,00	3,62	2,50	= 14,48 m <sup>2</sup>
			<b>Wohnfläche EG</b>	= <b>34,22 m<sup>2</sup></b>
Treppenhaus	3,50	2,00		= 7,00 m <sup>2</sup>
			<b>gesamt EG</b>	= <b>41,22 m<sup>2</sup></b>
überdachter Vorraum zur Terrasse	1,96	3,31		= 6,49 m <sup>2</sup>
Terrassenüberdachung	3,00	4,82		= 14,46 m <sup>2</sup>
			<b>Wohn-/Nutzfläche</b>	= <b>20,95 m<sup>2</sup></b>
			<b>EG Wohn-/Nutzfläche zzgl. 1/4 Terrasse</b>	= <b>67,41 m<sup>2</sup></b>

### Obergeschoss:

Schlafen 1	3,60	3,67	2,65	= 13,21 m <sup>2</sup>
Schlafen2	4,00	3,62	2,65	= 14,48 m <sup>2</sup>
			<b>Wohnfläche OG</b>	= <b>27,69 m<sup>2</sup></b>
Treppenhaus	3,50	2,00		= 7,00 m <sup>2</sup>
			<b>gesamt OG</b>	= <b>34,69 m<sup>2</sup></b>
			<b>gesamt EG + OG</b>	= <b>81,15 m<sup>2</sup></b>

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



**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

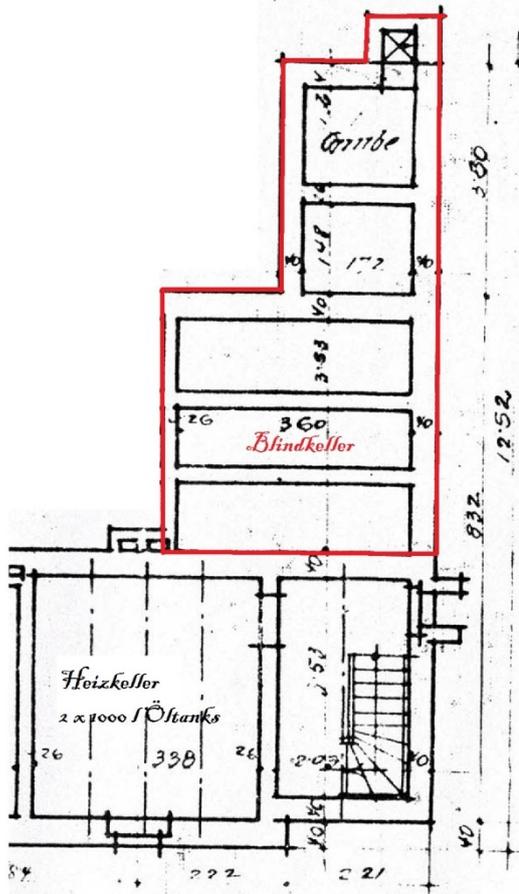
Maklererlaubnis gemäß §34c GewO erteilt durch den Kreis Wesel, Reeser Landstraße 31, 46483 Wesel

**ARA Immobilien**

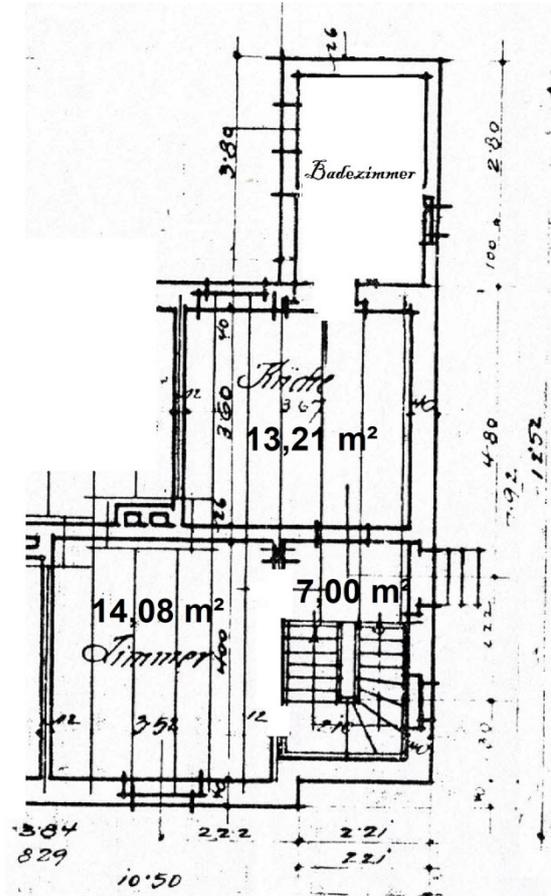
**ARA Kreativfabrik Niederrhein**

47475 KAMP-LINTFORT • RUNDSTR. 1A

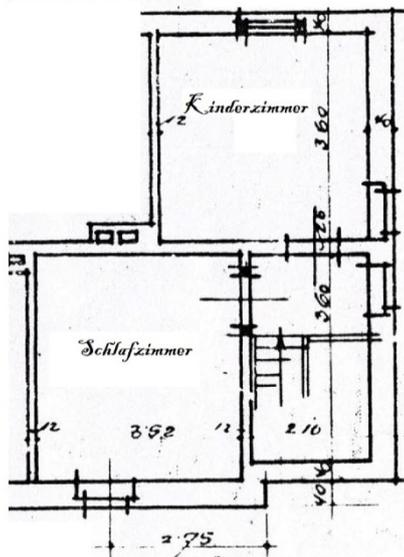
+49 (2842) TELEFON 929 9084 • TELEFAX 929 9083 • MOBIL +49 (152) 5249 5685



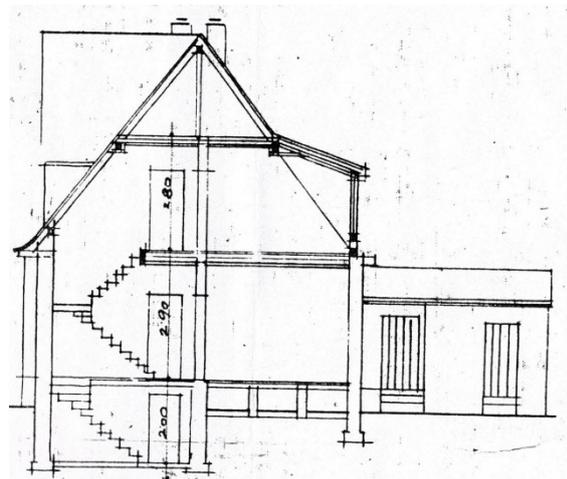
Kellergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss



Schnitt

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



### **Informatives:**

Wie bereits erwähnt grenzt das Grundstück an einen Wirtschaftsweg, über den Sie in ca. 100 m Entfernung den Marktplatz Ebertstraße erreichen. Auf dem Platz vor dem Lutherhaus, in ca. 50 m Entfernung, können Sie jeden Samstag frische Waren auf dem Wochenmarkt erstehen.

### **Lage:**

Alle Dinge des täglichen Lebens wie Geschäfte, Schulen, Kindergärten und Ärzte liegen praktisch vor der Tür. Den Innenstadtbereich erreichen Sie fußläufig in ca. 10 Min.

Kamp-Lintfort hat sich inzwischen von einer Bergbaugemeinde zum vielfältigen Wirtschaftsstandort und Hochschulstadt entwickelt.

Zahlreiche kulturelle Veranstaltungen am Kloster Kamp und in der großen Stadthalle, Volkshochschule und Musikschule und nicht zuletzt die in diesem Jahr ausgerichtete Landesgartenschau sprechen für die Attraktivität von Kamp-Lintfort.

Sportler aller Art kommen hier voll auf ihre Kosten: alle Sportarten inklusive Segel- und Motorflug, aber auch Golf können hier in der näheren Umgebung ausgeübt werden. Das Panoramabad Pappelsee bietet sowohl ein Hallen- wie auch ein Freibad.

### **Verkehr:**

Direkt an der Ebertstraße, ca. 3 Minuten Fußweg, liegt die Busanbindung zur Innenstadt und dem Busbahnhof. Die Autobahnen: A57/E31 (Köln-Nimwegen) und A42 (Dortmund-Kamp-Lintfort), Bundesstraßen B58, B510 und B528. Sie erreichen alle Metropolen wie Duisburg, Krefeld, Essen oder Oberhausen bequem.

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. 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 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](mailto: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