



freistehender Winkelbungalow

Moers-Kapellen



Kaufpreis: 465.000,00 €

Wohnfläche: insges. ca. 120 m²

Nutzfläche: ca. 120 m²

Grundstücksgröße: 654 m²

Baujahr: 1963

Verfügbar ab: sofort

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

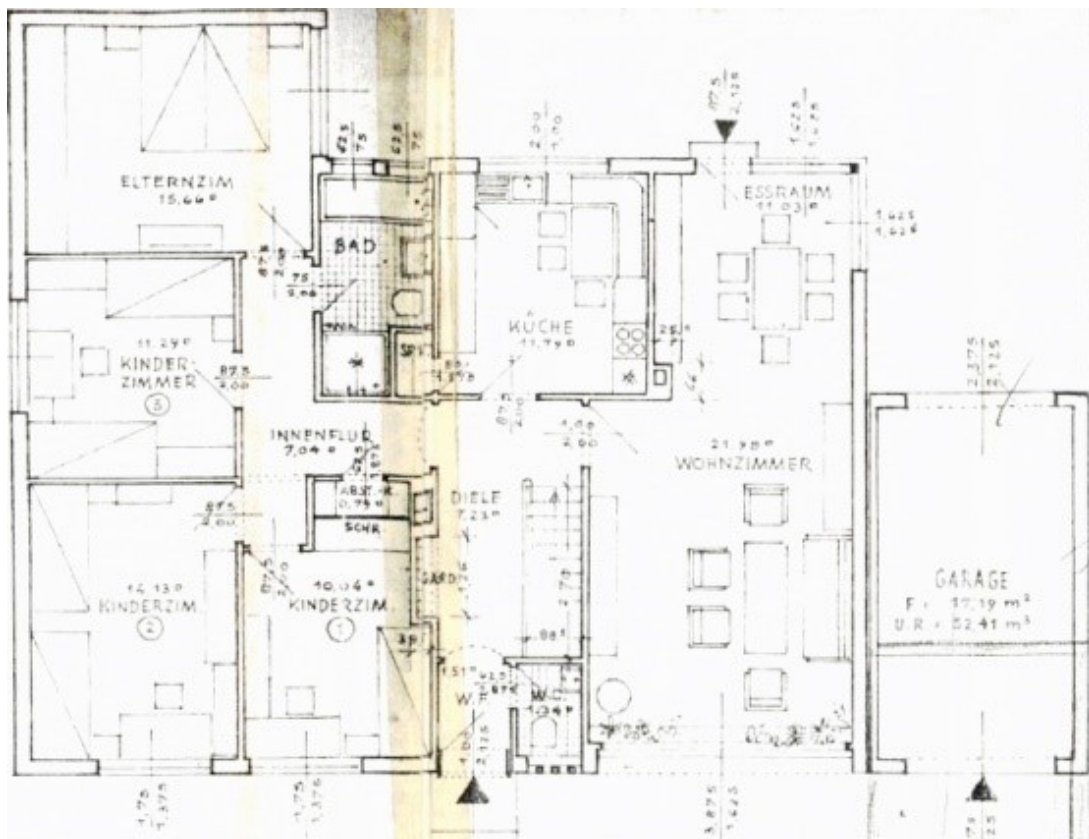
ARA Kreativfabrik Niederrhein

47475 KAMP-LINTFORT • RUNDSTR. 1A

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



<u>Schlafräume:</u>	4
<u>Garagen:</u>	2
<u>Stellplätze:</u>	4
<u>Baujahr Viessmann Gasheizung:</u>	2005
<u>Endenergiebedarf:</u>	375,0 kWh/(m²•a)
<u>Maklercourtage:</u>	1,5 % zzgl. 19 % MwSt



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

Wohnflächenberechnung:

Eingangsflur	1,49 m ²
WC	1,37 m ²
Diele	9,06 m ²
Innenflur zur Küche und zum Wohnzimmer	2,35 m ²
Innenflur zum Bad und zu den Schlafräumen	5,54 m ²
Wohnzimmer	22,70 m ²
Essraum	10,54 m ²
Küche	11,08 m ²
Abstellkammer	0,52 m ²
Kinderzimmer 1	9,19 m ²
Kinderzimmer 2	13,79 m ²
Kinderzimmer 3	11,03 m ²
Elternzimmer	15,60 m ²
Bad	5,20 m ²

Wohnfläche Erdgeschoss 119,47 m²

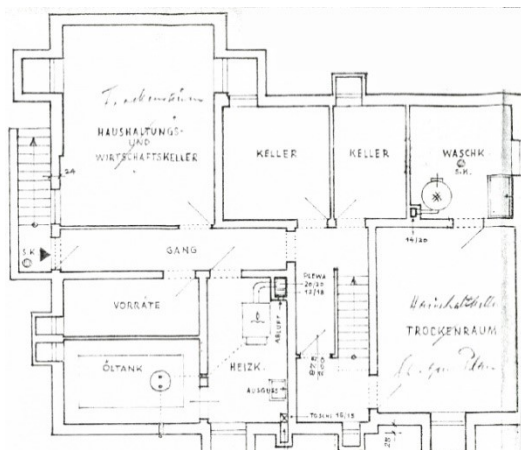
Kellergeschoss 119,47 m²

Erdgeschoss 386,06 m³

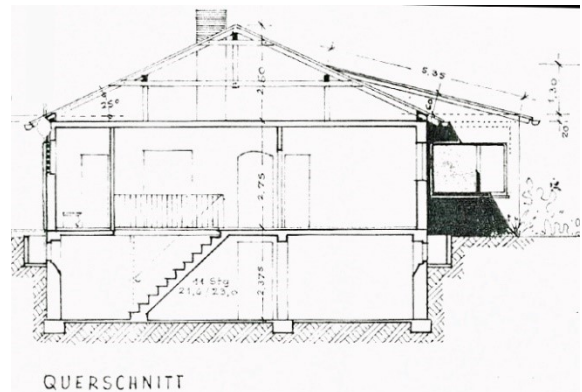
Kellergeschoss 336,79 m³

Dachgeschoss 164,24 m³

Umbauter Raum gesamt 887,09 m³



Kellergeschoss



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



Objektbeschreibung:

Bei der durch uns exklusiv angebotenen Immobilie handelt es sich um einen freistehenden, in massiver Bauweise erstellten, Winkelbungalow und zwei Garage, welche auf einem 654 m² großen Grundstück errichtet wurden. In den Zufahrten stehen weiter 4 Stellplätze zur Verfügung. Es erwartet Sie ein gut geschnittenes Wohnzimmer, mit angrenzendem Esszimmer und Blick in den Garten, ein geräumiges Schlafzimmer, 3 weitere Zimmer, eine Küche mit kleinem Vorratsraum, das Tageslichtbad (mit Badewanne und Dusche) und ein Gäste-WC. Abstellflächen finden Sie in 3 großen, vom Tischler erstellten, Einbauschränken. Die Immobilie ist vollunterkellert. Das Haus befindet sich in einem gepflegten, aber dennoch modernisierungsbedürftigen Zustand. Die Heizungsanlage wurde im Jahr 2005 erneuert und auf Gas umgestellt.

Der Bungalow befindet sich in einer der bevorzugten Lagen von Moers-Kapellen. Viele Grünflächen und größtenteils verkehrsberuhigte Umgebungen sorgen für eine familienfreundliche und ruhige Wohnatmosphäre. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Supermärkte, Banken, Grundschule, Kindergarten, Spielplätze, Ärzte, sowie eine perfekte Infrastruktur, sind bequem erreichbar. Ob bei einer Radtour, bei einem schönen Spaziergang im Freizeitpark Kapellen oder im Vereinsleben des Kapellener Tennisclubs von 1965 e.V., bzw. des Turnvereins Kapellen 1919 e.V., für jeden hält Kapellen etwas bereit.

Die Anbindung an den ÖPNV ist durch eine, ca. 4 Gehminuten entfernt liegende, Bushaltestelle gewährleistet. Sie haben eine hervorragende Verkehrsanbindung zu den Autobahnen A57 (Köln / Düsseldorf / Krefeld / Nimwegen) und A40 (Duisburg / Venlo) nach Düsseldorf, Duisburg, Essen, Kamp-Lintfort und Krefeld. Die Flughäfen Düsseldorf und Weeze erreichen Sie in ca. 30 Minuten Fahrzeit.

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



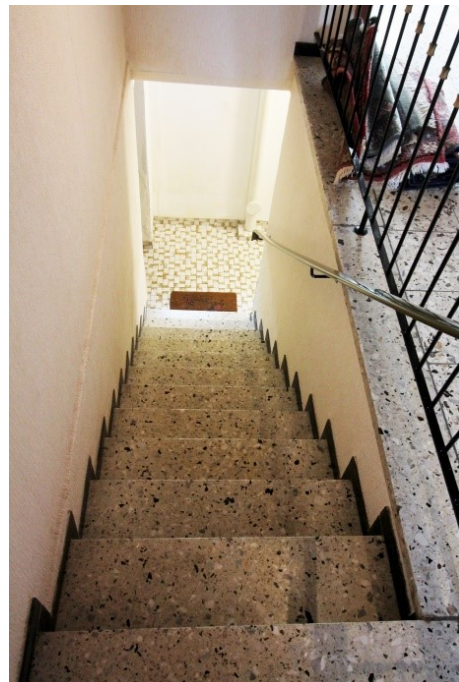
Zuwegung zum Eingang



Eingangsbereich



Gäste-WC



Treppe zum Keller

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



Wohnzimmer

Esszimmer mit
Ausgang zum Garten



Garten mit
kleinem Teich

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



Dielenbereich zu den
Schlafräumen und zum Bad

Schlafraum 1
mit Fenster zum Vorgarten



Schlafraum 2
mit Fenster zum Vorgarten

Schlafraum 3
mit Fenster zur Garageneinfahrt



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



Elternschlafzimmer
mit Fenster zum Garten



Tageslichtbad
mit Fenster zum Garten



Garage rechts vom Haus



überlange Garage links vom Haus

Dipl. Ing. A. Schreier

Mitglied der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen

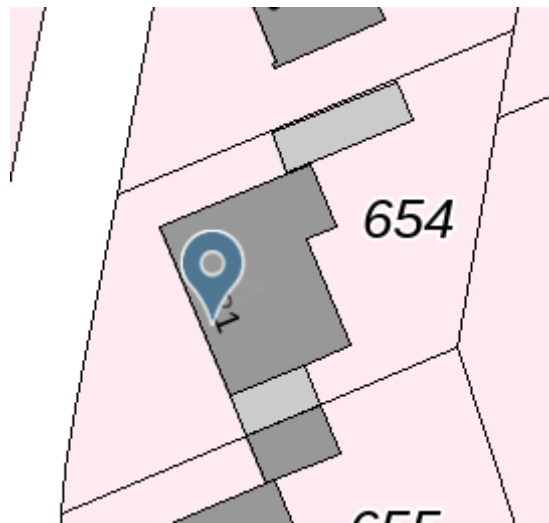
Maklererlaubnis gemäß §34c GewO erteilt durch den Kreis Wesel, Reeser Landstraße 31, 46483 Wesel

ARA Immobilien

ARA Kreativfabrik Niederrhein

47475 KAMP-LINTFORT • RUNDSTR. 1A

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



Käufer und Verkäufer zahlen im Erfolgsfall eine Maklerprovision in Höhe von 1,5% zuzüglich 19% MwSt. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis.

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: immobilien@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