



DIPL. ING. INNENARCHITEKT ANDREAS SCHREIER

# EXPOSÉ

47445 Moers-Eick (Ost)



**Kaufpreis:** 345.000,00 €

**Wohnfläche:** insges. ca. 131 m<sup>2</sup>

**Nutzfläche:** ca. 85 m<sup>2</sup>

**Grundstücksgröße:** 745 m<sup>2</sup>

**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>Baujahr/Fertigstellung:</b>	<b>1956/1957</b>
<b>kleiner Anbau mit Balkon und 2. Garage</b>	<b>1965</b>
<b>Vergrößerung der Dachgaube/Gartenseite</b>	<b>1972</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer gesamt:</b>	<b>3</b>
<b>Garagen:</b>	<b>2</b>
<b>Stellplätze:</b>	<b>3</b>
<b>Endenergiebedarf:</b>	<b>G - 216,5 kWh/(m<sup>2</sup>·a)</b>
<b>verfügbar ab:</b>	<b>kurzfristig</b>

Die angebotene Doppelhaushälfte ist seit der Fertigstellung in Familienbesitz. Im Erdgeschoss befinden sich ein Duschbad, ein Wohnzimmer, ein Wohn- Esszimmer und die Küche. Von dieser gelangen Sie, durch den 1965 errichteten Anbau, in einen schmalen Raum. Das Obergeschoss weist ein weiteres großzügiges Bad mit Badewanne und 3 Schlafräumen auf. Über eine Auszientreppe erreichen Sie den Spitzboden. Im Keller finden Sie die Stromversorgung für die Nachtspeicheröfen, welcher ein weiteres Duschbad, einen Partyraum mit Lagerfläche, 2 weitere Kellerräume und einen Ausgang zum Garten bietet.

In der Einfahrt zu den 2 Einzelgaragen, mit elektrischem Sektionaltor, stehen 3 Stellplätze zur Verfügung. An die Garagen schließt sich ein Geräteschuppen und daran ein überdachter Freisitz.

Die Immobilie erfreut sich über einen üppigen Garten. Ob Sie einen eigenen Nutzgarten anlegen möchten oder ihn für die Freizeit herrichten, er hält viele Möglichkeiten bereit.

Der in der Nähe gelegene Waldsee lädt zu einem ausgedehnten Spaziergang ein. Eine Grundschule befindet sich in unmittelbarer Nähe und weiterführende Schulen in ca. 3 km Entfernung. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Supermärkte, Banken, Kindergarten, Spielplätze, Ärzte, sowie eine perfekte Infrastruktur, sind bequem erreichbar.

Die Anbindung an den ÖPNV ist in nur wenigen Gehminuten entfernte Bushaltestellen gewährleistet. Sie haben eine sehr gute Verkehrsanbindung an die A42 und somit ebenfalls an die A57.

**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:

Keller:

Waschküche	=	8,76 m <sup>2</sup>
Party Keller	=	23,30 m <sup>2</sup>
Vorratskeller	=	4,86 m <sup>2</sup>
Lagerkeller	=	15,24 m <sup>2</sup>
	<b>Nutzfläche</b>	<b>= 52,16 m<sup>2</sup></b>
Flur	=	9,71 m <sup>2</sup>
	<b>Nutzfläche</b>	<b>= 61,87 m<sup>2</sup></b>

Erdgeschoss:

Bad	=	4,86 m <sup>2</sup>
Küche	=	8,76 m <sup>2</sup>
Abstell/Vorrat	=	4,95 m <sup>2</sup>
Wohn- und Esszimmer	=	23,30 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	=	15,24 m <sup>2</sup>
	<b>Wohnfläche EG</b>	<b>= 57,11 m<sup>2</sup></b>
Flur	=	9,71 m <sup>2</sup>
kalter Wintergarten 50 %	=	3,14 m <sup>2</sup>
Terrasse 25 %	=	3,81 m <sup>2</sup>
		<b>= 16,66 m<sup>2</sup></b>
	<b>gesamt EG</b>	<b>= 73,77 m<sup>2</sup></b>

Obergeschoss:

Bad	=	7,45 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer 1	=	15,32 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer 2	=	13,83 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer 3	=	12,10 m <sup>2</sup>
	<b>Wohnfläche OG</b>	<b>= 48,70 m<sup>2</sup></b>
Balkon 25%	=	1,77 m <sup>2</sup>
Flur	=	7,00 m <sup>2</sup>
	<b>gesamt OG</b>	<b>= 57,47 m<sup>2</sup></b>

Zusammenfassung:

<b>gesamt Wohnfläche, inkl. anteil. Balkon und Terrasse</b>	<b>=</b>	<b>131,24 m<sup>2</sup></b>
<b>gesamt Nutzfläche Dachgeschoss und Keller</b>	<b>=</b>	<b>61,87 m<sup>2</sup></b>
<b>Umbauter Raum</b>		<b>582,25 m<sup>3</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

Blick vom Eingang ins Haus



Blick zum Eingang



Wohnzimmer

Wohn-Esszimmer

Küche



Eingang zum Wintergarten und Ausgang zum Garten

kalter Wintergarten



**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

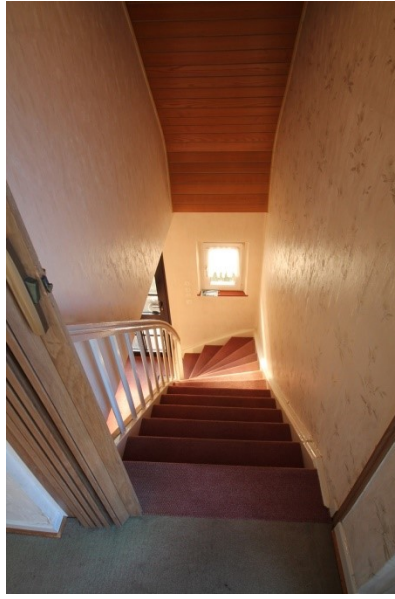




Bad im Erdgeschoss



Treppe EG/OG



Bad im Obergeschoss



3 Schlafräume im 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



Eindrücke zu den Kellerräumen



**Dipl. Ing. A. Schreier**

**Mitglied der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen**

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

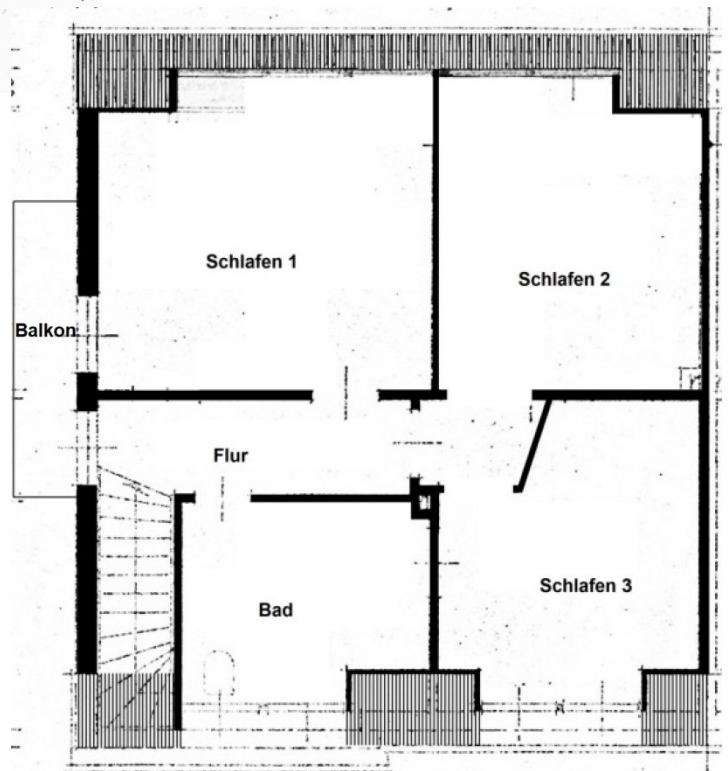
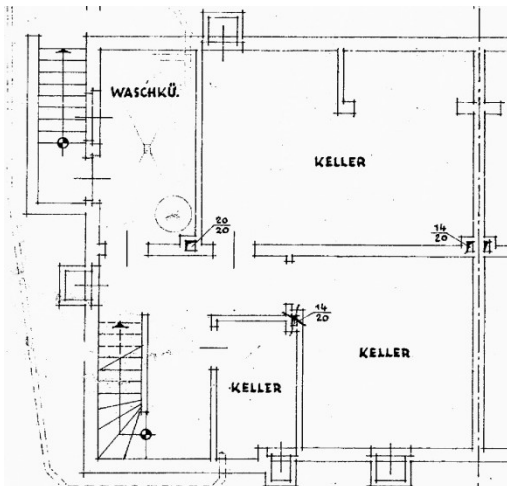
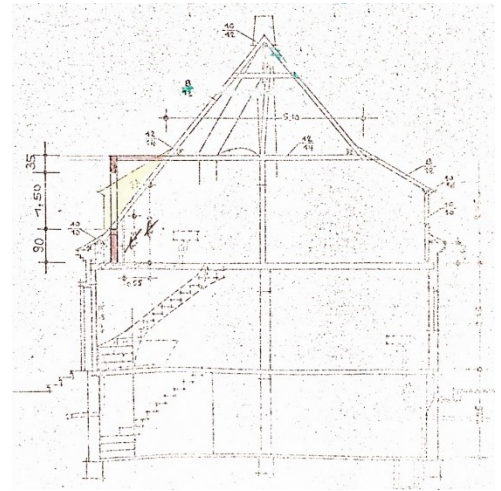
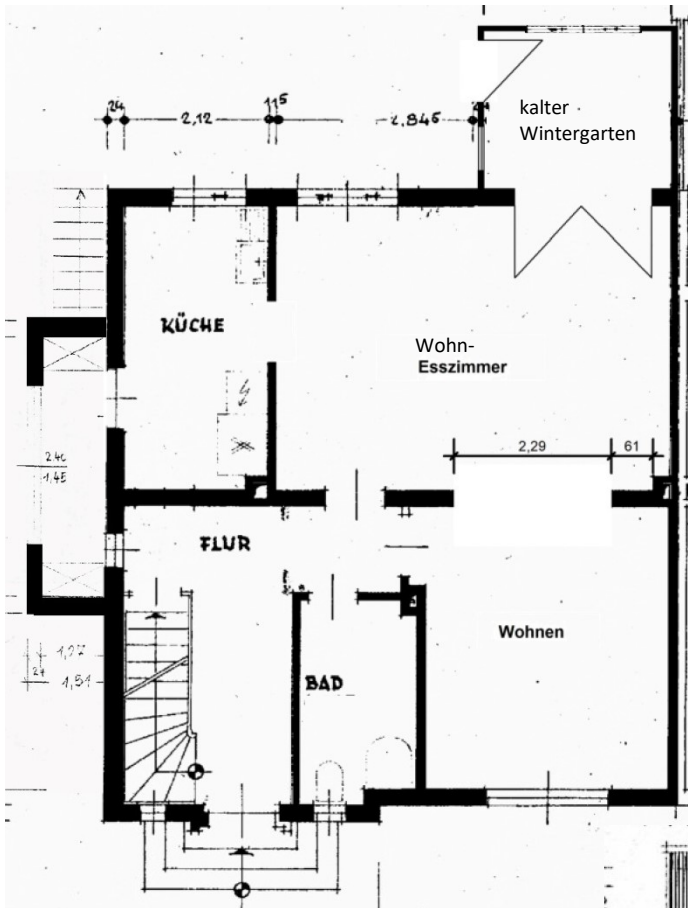
**ARA Immobilien**

**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

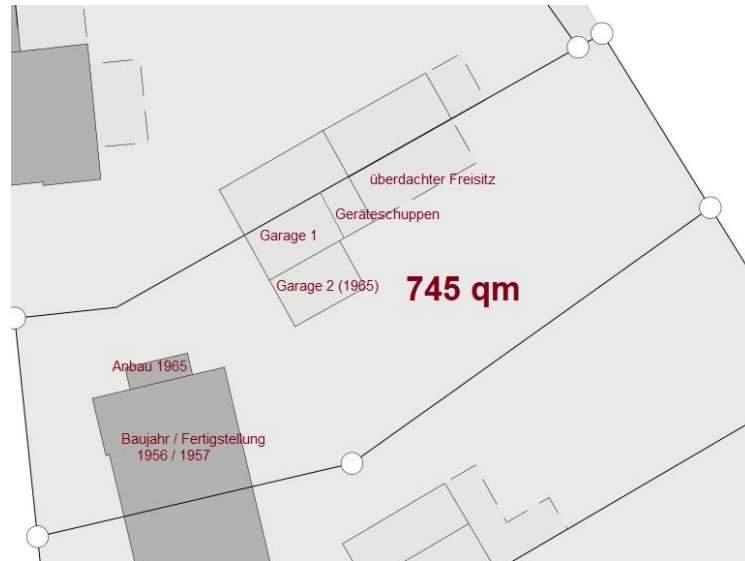
Maklererlaubnis gemäß §34c GewO erteilt durch den Kreis Wesel, Reeser Landstraße 31, 46483 Wesel

**ARA** Immobilien

**ARA** Kreativfabrik Niederrhein

47475 KAMP-LINTFORT • RUNDSTR. 1A

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



### Zusammenfassung / Details:

- 1956 Baubeginn
- 1957 Fertigstellung
- 07/1963 Deaktivierung der Klärkammer und des Sickerbrunnens.  
Anschluss des Regenwassers vom Haus an den Regenwasserkanal  
und Anschluss des Abwassers an den Schmutzwasserkanal. Die alte  
Klärkammer und der Sickerbrunnen existieren noch, in diesen  
werden das Regenwasser des Schuppens und der Garagen geleitet.
- 12/1965 gemauert 2. Garage mit Betonplatte und -dach
- 02/1972 Verbreiterung der Gauben zur Gartenseite
- 09/1999 Bäder im EG und OG erneuert, inkl. Elektrik
- 09/1999 Einbau eines Trägers / Wanddurchbruch im Erdgeschoss
- 10/2003 Neueindeckung kalter Wintergarten
- 10/2003 Erneuerung der Garagentore durch elektr. betriebene Sektionaltore
- 03/2014 SAT-Spiegel und DVB-T/UKW Antenne auf dem Dach montiert
- 05/2015 Dachrinne zur Gartenseite erneuert
- 09/2016 Dachrinne an der Hausfront erneuert

**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





**Kaufpreis: 345.000,00 €**  
**plus 1,79 % Maklercourtage inkl. 19 % MwSt.**

Käufer und Verkäufer zahlen im Verkaufsfall je eine Maklerprovision in Höhe von 1,5% zuzügl. 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, nach Mitteilung der vollständigen Anschrift und Ihrer Mobilnummer, 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](mailto: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



**HINWEIS ZUM GEBÄUDEENERGIEGESETZ:**

Käufer eines Wohngebäudes mit nicht mehr als zwei Wohnungen sind nach Übergabe des Energieausweises gemäß § 80 (4) GEG dazu verpflichtet, ein informatives Beratungsgespräch zum Energieausweis mit einer Person durchzuführen, die zur Ausstellung von Energieausweisen berechtigt ist und das Gespräch kostenlos anbietet.

**SONSTIGE KOSTEN:**

Der Erwerber trägt die bundes- oder landesrechtlich festgelegte Grunderwerbssteuer aus dem Kaufpreis sowie die Notar- und Grundbuchkosten; ausgenommen sind Löschungskosten, die üblicherweise der Verkäufer trägt.

**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