



EXPOSÉ

47475 Kamp-Lintfort



Kaufpreis: 585.000,00 €

reine Wohnfläche: insges. ca. 140 m²
Ausbaureserve im Dachboden von ca. 120 m²

Nutzfläche: ca. 310 m²
inkl. Keller, Dachboden und Garage

Grundstücksgröße: 1.140 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

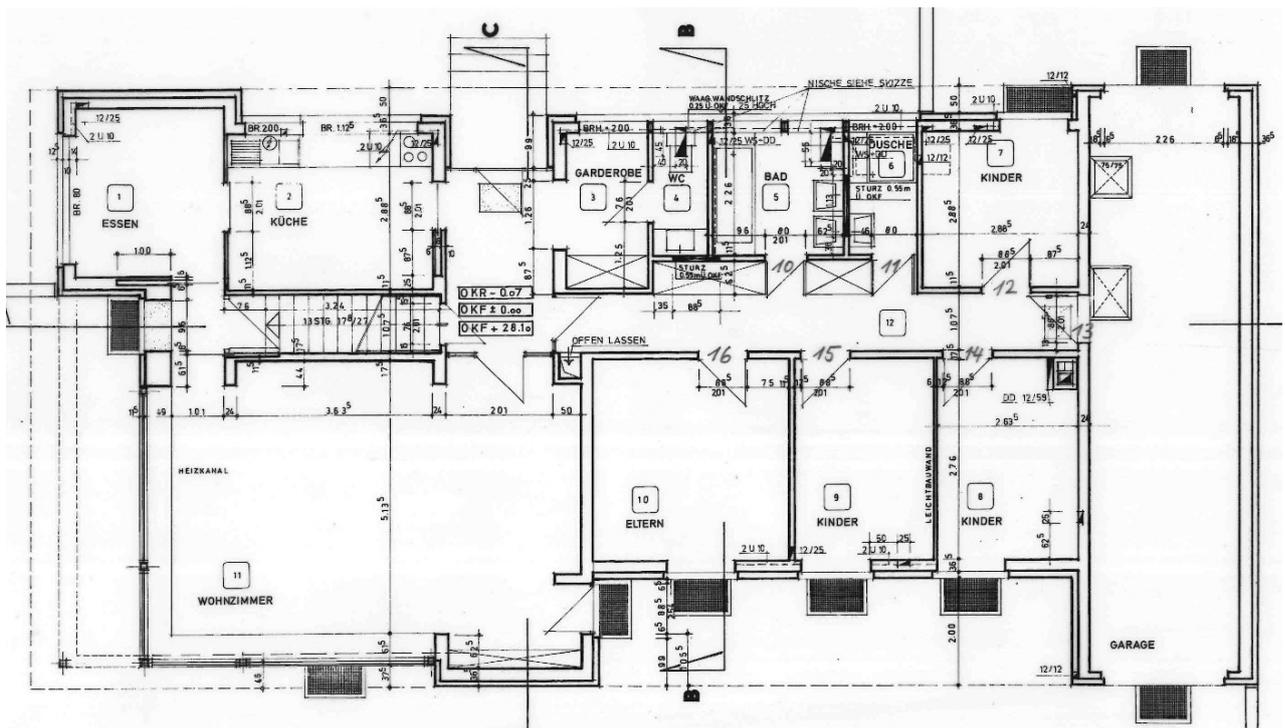
ARA Kreativfabrik Niederrhein

47475 KAMP-LINTFORT • RUNDSTR. 1A

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



<u>Baujahr:</u>	1970
<u>Anzahl Zimmer gesamt:</u>	6
<u>Tandemgarage:</u>	1
<u>Stellplätze:</u>	3
<u>Endenergiebedarf:</u>	217,7 kWh/(m ² a)
<u>verfügbar ab:</u>	sofort
<u>Maklercourtage:</u>	1,8 % inkl. 19 % MwSt



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



Das freistehende Haus befindet sich in einer verkehrsberuhigten Straße, am Ende einer Sackgasse. Es ist durchdacht konzipiert, in zwei Hauptbereiche unterteilt, die sowohl Funktionalität als auch Komfort bieten. Beim Betreten des Hauses gelangen Sie in die gemeinschaftlich genutzten Räume. Vom



großzügigen Eingangsbereich, an den sich der Garderobenbereich mit Zugang zum Gäste-WC anschließt, ins Wohnzimmer und in die Küche, direkt angrenzend an diese, liegt das Esszimmer, das genügend Raum für gemeinsame Mahlzeiten und geselliges Beisammensein bietet. Auch von hier gelangen Sie in das Wohnzimmer.



Das Wohnzimmer bietet mit über 40 m² viel Platz und überzeugt durch seine südlich ausgerichteten bodentiefen Fenster, die den Raum mit Tageslicht durchfluten. Der Ausblick auf die weitläufige Grünfläche vermittelt Ruhe und Naturverbundenheit, während die Fenster eine elegante, offene Atmosphäre schaffen.



Die großzügigen Proportionen des Raumes bieten vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten, sei es für eine gemütliche Wohnlandschaft, einen zusätzlichen Essbereich oder eine Kombination aus beidem. Durch den Blick ins Grüne wirkt das Wohnzimmer zu jeder Jahreszeit einladend und sorgt für eine entspannte Wohnatmosphäre.



Der linksseitige Bereich des Hauses ist den privaten Räumen vorbehalten. Hier befinden sich 4 Schlafräume, die individuell genutzt werden können, sei es als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Büro.

Weiterhin stehen 2 Badezimmer (2015 erneuert) zur Verfügung, die für den Komfort der Bewohner sorgen. Ein Badezimmer ist mit einer ebenerdigen Dusche ausgestattet, während das andere über eine Badewanne verfügt. Am Kopfende des Flurs haben Sie direkten Zugang zur Tandemgarage, von der Sie über ein zweites Garagentor auch zum Garten gelangen. Vor der Garage ist ausreichend Platz, um ein weiteres Fahrzeug abzustellen.

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



Das Haus verfügt über 2 überdachte Terrassen mit einer Gesamtfläche von ca. 35 m², die zum Verweilen im Freien anregen. Sie erweitern den Wohnbereich und bieten Schutz vor Sonne und Regen, so dass sie sich bei nahezu jeder Witterung im Freien aufhalten können.

Die klare Trennung von Gemeinschafts- und Privatbereichen sorgt für eine ideale Nutzung des Hauses, wobei Privatsphäre und geselliges Zusammensein gleichermaßen ermöglicht werden.

Der teils wohnlich ausgebauter Keller gliedert sich wie folgt:

- Zwei kleinere Aufenthaltsräume
- Ein kleiner Abstellraum, der seinerzeit als WC geplant wurde
- Ein Spiel-/Partykeller mit integriertem Küchenbereich
- Eine Dusche mit angrenzender Sauna
- Eine Waschküche
- Einen Heizkeller
- Einen Öltankraum mit großem Vorräum, der früher als Tischtennisraum genutzt wurde
- Zwei weitere Kellerräume, nutzbar für Vorräte, Hobbys oder als Stauraum



Im Jahr 2019 wurden die alten Öltanks durch vier doppelwandige Tanks mit einem Fassungsvermögen von jeweils 1.000 Litern ersetzt.

Das 1.140 m² große Grundstück verfügt über einen weitläufigen, südlich ausgerichteten Garten, der die Hausbreite überschreitet und von einer dichten Buchenhecke eingefasst ist. Die Bewässerung erfolgt nachhaltig über einen Grundwasserbrunnen. Darüber hinaus trägt die Verrieselung der Dachentwässerung zur Reduzierung der Abwassergebühren bei.



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



Trotz regelmäßiger Reparaturen in den letzten Jahren wird empfohlen, die Wasser- und Abwasserleitungen vor dem Einzug zu modernisieren und die Elektroinstallation an aktuelle Standards anzupassen.

Technische Details: Kabelfernsehanschluss, Satellitenschüssel vorhanden, schnelles Internet (vDSL) stehen zur Verfügung. Die Buderus Öl-Heizungsanlage ist von 1995 und überzeugt durch sehr gute Abgaswerte.

In unmittelbarer Nähe befinden sich Bushaltestellen. In ca. 1 km Entfernung gelangen Sie in die Innenstadt und zum Busbahnhof. Mit dem Auto haben Sie eine direkte Verkehrsanbindung zu den Autobahnen A 42, A 57 und über das Autobahnkreuz Moers zur A 40. Somit können Sie alle Metropolen wie Düsseldorf, Duisburg, Essen Krefeld, oder Oberhausen bequem erreichen.

Kamp-Lintfort hat eine sehr gute Infrastruktur. Alle Schulformen, Kindergärten und Ärzte sind auf kurzem Weg zu erreichen. Kamp-Lintfort hat sich inzwischen von einer Bergbaugemeinde zum vielfältigen Wirtschaftsstandort und Hochschulstadt entwickelt. Zahlreiche kulturelle Veranstaltungen werden am Kloster Kamp, im Schirrhof und in der großen Stadthalle angeboten. Sie finden hier auch die Volkshochschule, die Musikschule, alle Sportarten inklusive Surfen, Segel- und Motorflug, das Panoramabad Pappelsee mit Hallen- und Freibad, Radwander- und Reitwegenetz, zahlreiche Wohnmobil-Standplätze.

Sehenswert sind die ehemalige Zisterzienserabtei Kamp von 1123 mit bekanntem Terrassengarten („Sanssouci am Niederrhein“), das Museum Kamp zur Geschichte der Abtei Kamp und der Zisterzienser, das Bergbaumuseum, das private Brauereimuseum, das Landesgartenschau Gelände, sowie zahlreiche ehemalige Rittergüter.

Hier ist eine Darstellung von Kloster Kamp aus der Vogelperspektive, die seine historische Architektur und die weitläufigen Gärten zeigt.



Der Schirrhof, der ehemalige Pferdestall, hat sich fest in der Kunstszene von Kamp-Lintfort etabliert und ist mittlerweile nicht mehr wegzudenken.



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, den vorliegenden Plänen entnommen:

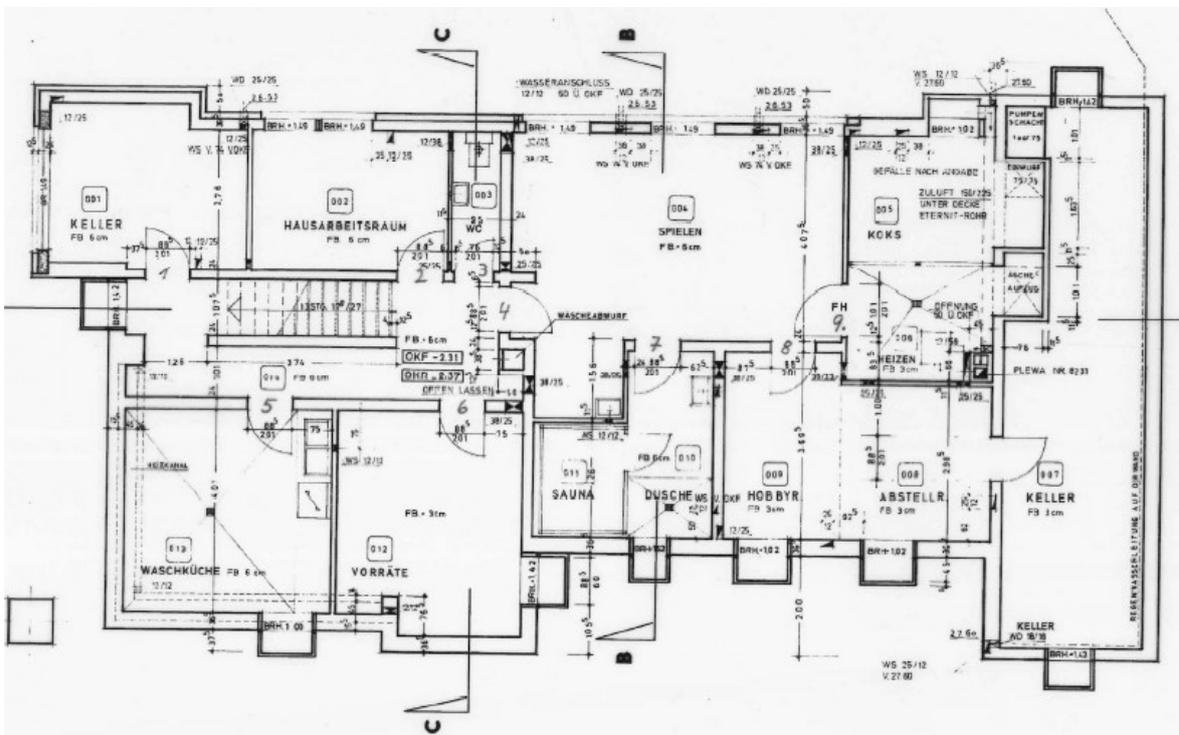
Keller:

001 Kellerraum	=	12,110 m ²
002 Hausarbeitsraum	=	10,626 m ²
003 geplantes WC	=	2,622 m ²
004 Spielekeller	=	29,180 m ²
005 Heizkeller	=	17,080 m ²
006 Öltankraum	=	7,980 m ²
007 Vorraum zum Öltankraum	=	18,106 m ²
008 + 009 Hobbykeller	=	17,890 m ²
010 Dusche	=	6,460 m ²
011 Sauna	=	3,960 m ²
012 Vorräte	=	15,850 m ²
013 Waschküche	=	8,300 m ²

Nutzfläche = 158,545 m²

014 Flur = 9,080 m²

gesamt Nutzfläche Keller = 167,625 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

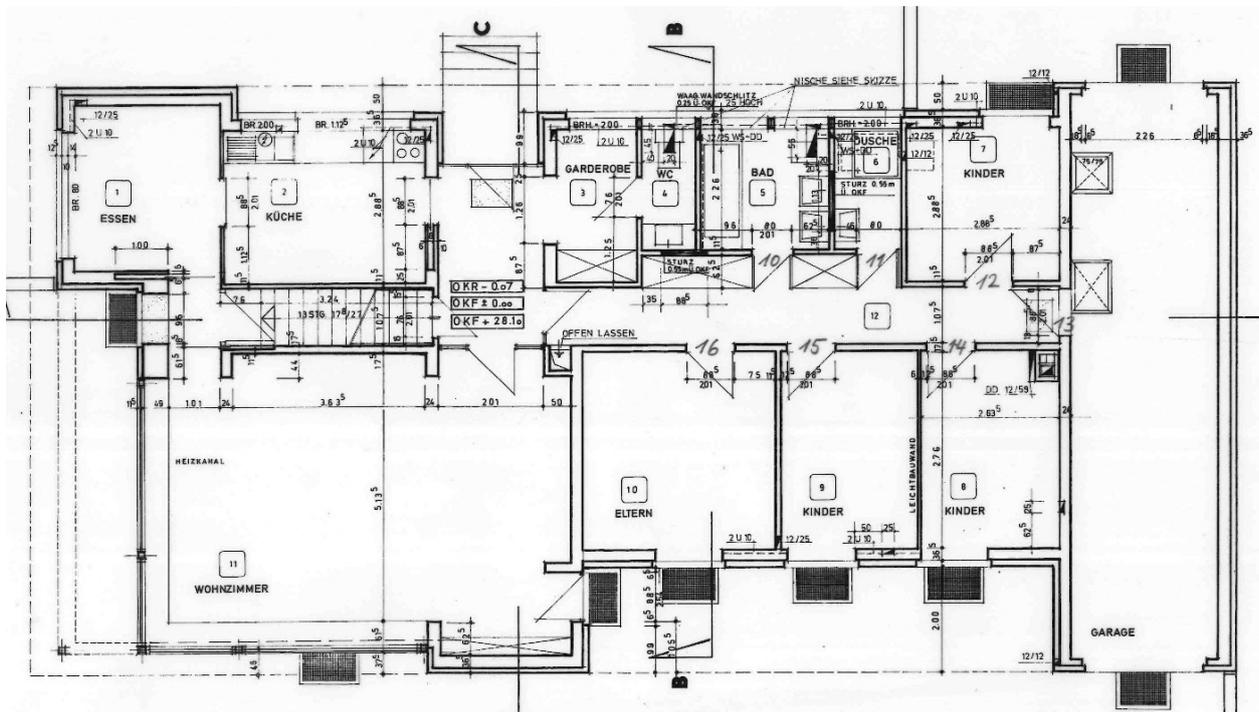
ARA Kreativfabrik Niederrhein

47475 KAMP-LINTFORT • RUNDSTR. 1A

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

Erdgeschoss:

Eingangsbereich	=	7,270 m ²
01 Esszimmer	=	9,510 m ²
02 Küche	=	10,490 m ²
03 Garderobe	=	4,360 m ²
04 Gäste-WC	=	2,280 m ²
Flur zw. Ess- und Wohnzimmer	=	1,090 m ²
05 Wannenbad	=	7,650 m ²
06 Duschbad	=	2,850 m ²
07 Kinderzimmer	=	7,960 m ²
08 Kinderzimmer	=	9,440 m ²
09 Kinderzimmer	=	9,44 m ²
10 Eltern-Schlafzimmer	=	13,870 m ²
11 Wohnzimmer	=	40,580 m ²
12 Flur zu den Privaträumen	=	13,150 m ²
Wohnfläche Erdgeschoss	=	139,940 m²
gesamt Wohnfläche Erdgeschoss, inkl. 1/2 m² anteilig Terrasse	=	157,615 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



Terrasse Esszimmer	=	20,020 m ²
Terrasse Wohnzimmer	=	15,330 m ²
	=	<u>35,350 m²</u>

Speicher

Ausbaureserve ca.	=	<u>120,000 m²</u>
-------------------	---	------------------------------

Nutzfläche DG	=	120,000 m²
----------------------	---	------------------------------

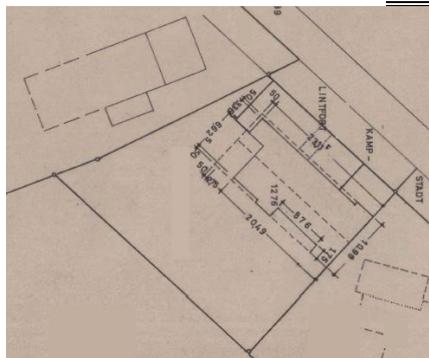


Das Satteldach wurde 1990 mit echten Schifferplatten eingedeckt

Garage	=	<u>29,698 m²</u>
---------------	---	-----------------------------

Zusammenfassung:

gesamt Wohnfläche, inkl. 1/2 anteilig Terrasse EG	=	<u>157,615 m²</u>
gesamt Nutzfläche Dachgeschoss, Keller und Garage	=	<u>309,163 m²</u>



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:

- Kurzinfos

Kaufpreis:

585.000,00 €
plus 1,8 % Maklercourtage inkl. 19 % MwSt.

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



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