



EXPOSÉ

47475 Kamp-Lintfort



Kaufpreis:

250.000,00 €

Wohnfläche:

ca. 84 m²

Überdachte Terrasse

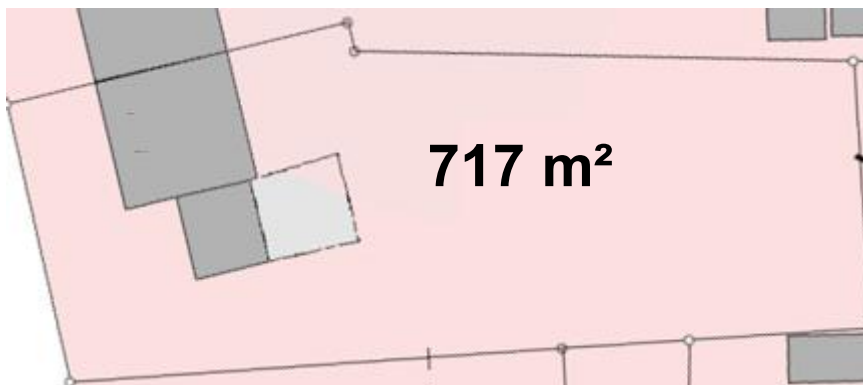
ca. 17 m²

Nutzfläche:

ca. 55 m²

Grundstücksgröße:

717 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



Baujahr: ca. 1933
Umbauten Anfang 1988 / 2012 / 2017

Anzahl Zimmer gesamt: 5

Stellplätze: 2

Endenergiebedarf: F – 172,32 kWh/(m²•a)

Heizung: Brötje von 2012

verfügbar ab: sofort

Maklercourtage: 1,8 % inkl. 19 % MwSt.
jeweils von Käufer und Verkäufer

Wohnflächenberechnung / -aufstellung:

Keller:

Nutzfläche ohne Treppenaufgang ca. 35 m²
=====

Erdgeschoss:

Wohnfläche EG ohne Treppenaufgang ca. 48 m²
Überdachte Terrasse ca. 17 m²
=====

Obergeschoss:

Wohnfläche OG ohne Treppenaufgang ca. 36 m²
=====

Dachgeschoss:

Nutzfläche ca. 21 m²
=====

Gesamt – Wohnfläche 92,276 m²
=====

Ohne Treppenaufgang mit 50 % Terrasse

Gesamt – Nutzfläche Keller und Dachgeschoss 55,369 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



Die Doppelhaushälfte liegt in einer ruhigen Seitenstraße der Altsiedlung von Kamp-Lintfort, auf einem für die Altsiedlung unüblichen, großzügigen Grundstück. Direkt neben dem Haus bietet sich Platz für eine Garage oder ein Carport. Vor dem Anbau wurde 1988 eine Terrassenüberdachung genehmigt, diese wurde 2012 im Zuge der Neueindeckung des Daches (100/35 mm Dämmmaterial) ebenfalls überarbeitet und neu eingedeckt. Im Anbau finden Sie das Bad und die Gästetoilette, die im Jahr 2017 erneuert wurden.

Die reine Wohnfläche von ca. 92 m² kann durch eine Nutzungsänderung der Dachgeschossräume um ca. 20 m² erweitert werden. Weiterhin liegt eine notariell beurkundete gegenseitige Anbauverpflichtung für einen eingeschossigen Anbau bis zur 14 m Linie vor, somit können weitere ca. 35 m² Wohnfläche gewonnen werden.

Das Haus ist vollständig unterkellert. Im größten Kellerraum (Grundrisszeichnung Keller 1) wurde die Stehhöhe erweitert, um ihn als Partyraum zu nutzen.

Hinweis: Sie erwerben nicht nur ein Haus, sondern ein vielfältig nutzbares, großes Grundstück. Sie können hier u.a. Kirschen und Pflaumen ernten, einen Spielbereich für Kinder einrichten, Ihre Seele baumeln lassen und vieles mehr.

Es wurde bereits geräumt und größtenteils von Bodenbelägen und Tapeten befreit.

Die Käufer übernehmen einen Bergschadenminderwertverzicht bis zur Höhe von 10 v.H. des Verkehrswertes gemäß Erlass des Innenministers vom 20.02.1979.

Zusammenfassung / Details:

- 2017 Modernisierung Bad und Gäste WC
- 2013 Aluminium-Haustür 3fach Verriegelung
- 2012 Fassade Anbau gedämmt
- 2012 Neueindeckung Terrassenüberdachung (genehmigt 1988)
- 2012 Dach neu eingedeckt und gedämmt
- 2012 neue Fenster im Obergeschoss
- 2012 Gas-Heizung Brötje mit Warmwasserspeicher
- 2007 neue Fenster Erdgeschoss
- 1988 Errichtung der überdachten Terrasse

Dipl. Ing. A. Schreier

Mitglied der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen

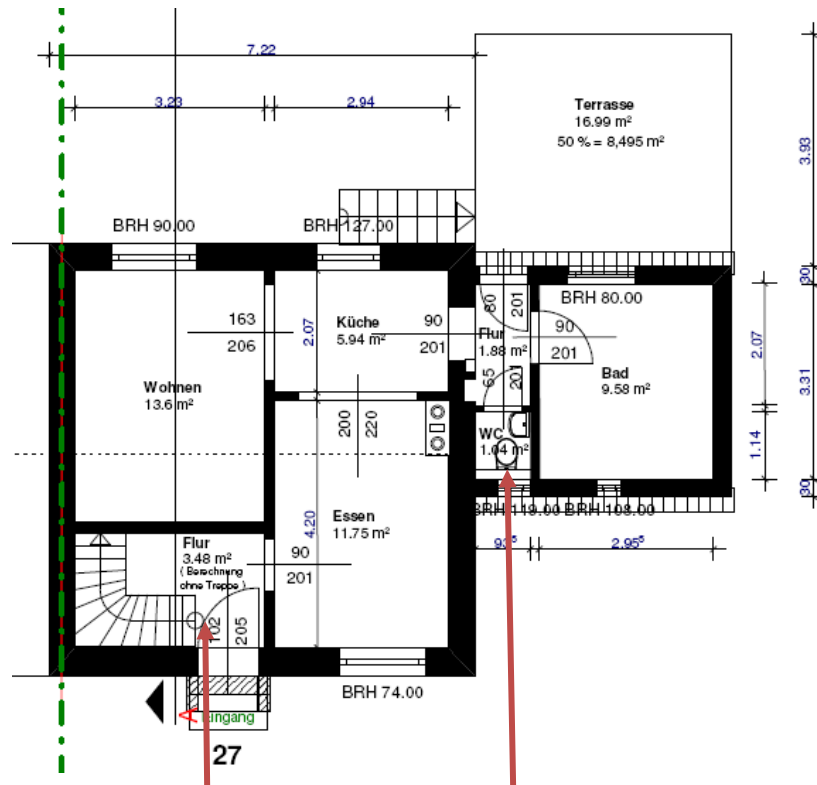
Maklererlaubnis gemäß §34c GewO erteilt durch den Kreis Wesel, Reeser Landstraße 31, 46483 Wesel

ARA Immobilien

ARA Kreativfabrik Niederrhein

47475 KAMP-LINTFORT • RUNDSTR. 1A

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



Eingangsbereich im Erdgeschoss



Gäste-WC im Anbau

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



Wohnzimmer mit Blick zur Küche und zum Garten

Dipl. Ing. A. Schreier

Mitglied der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen

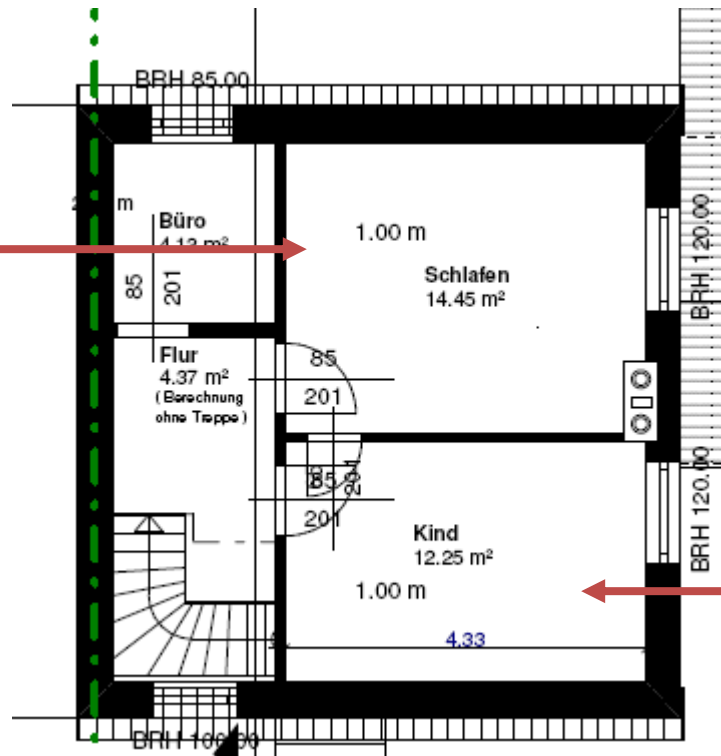
Maklererlaubnis gemäß §34c GewO erteilt durch den Kreis Wesel, Reeser Landstraße 31, 46483 Wesel

ARA Immobilien

ARA Kreativfabrik Niederrhein

47475 KAMP-LINTFORT • RUNDSTR. 1A

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



Dipl. Ing. A. Schreier

Mitglied der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen

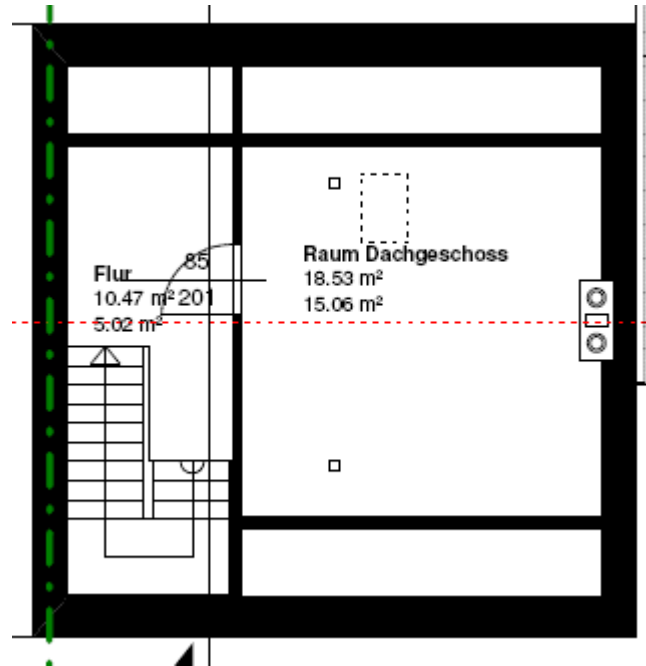
Maklererlaubnis gemäß §34c GewO erteilt durch den Kreis Wesel, Reeser Landstraße 31, 46483 Wesel

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

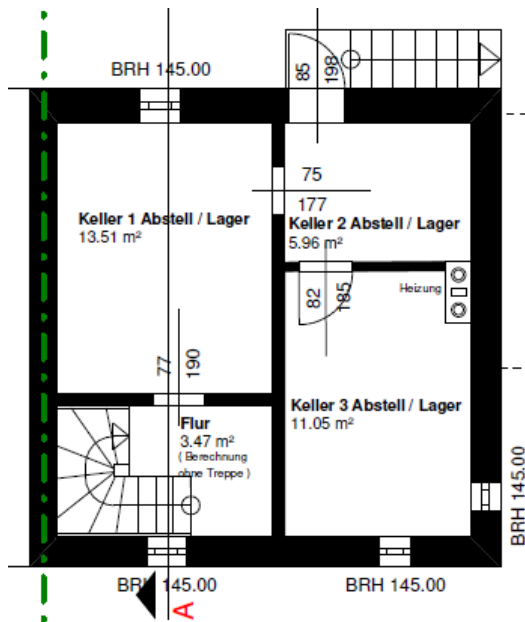
Maklererlaubnis gemäß §34c GewO erteilt durch den Kreis Wesel, Reeser Landstraße 31, 46483 Wesel

ARA Immobilien

ARA Kreativfabrik Niederrhein

47475 KAMP-LINTFORT • RUNDSTR. 1A

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



Alle Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig und so vollständig wie möglich erstellt. 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.

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.

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



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.

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