



EXPOSÉ

Nr. Ka-Li 04-01

47475 Kamp-Lintfort



Kaufpreis: 360.000,00 €

Wohnfläche: insges. ca. 194 m²

Nutzfläche: ca. 92 m²

Gemauertes Gartenhäuschen: ca. 12 m²

Grundstücksgröße: 2727 m²



Baujahr: 1952
Umbauten Anfang 2000 + 2005

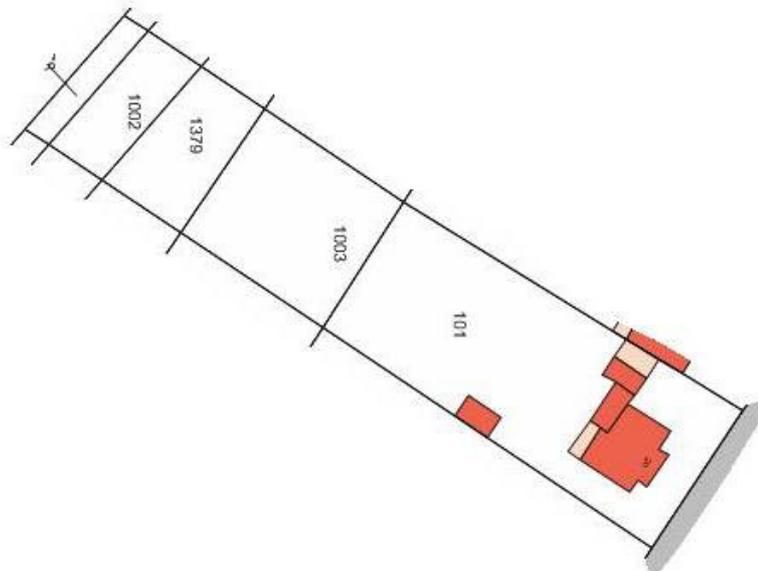
Anzahl Zimmer gesamt: 8

Garage: 2

Stellplätze: 4

verfügbar ab: nach Vereinbarung

Maklercourtage: 3,57 % inkl. MWSt





Beschreibung :

Sie suchen ein freistehendes 1-2 Familienhaus mit Ausstrahlung? Dann haben wir das richtige Objekt für Sie. Es befindet sich auf einer der begehrtesten Straßen von Kamp-Lintfort und besticht nicht nur durch das großzügige Grundstück, auf dem sich ein zum Baustil passendes schmuckes Gartenhäuschen befindet. Das Im Jahre 1952 in massiver Bauweise errichtete Haus wurde für die höheren Angestellten der Ruhrkohle AG, mit hochwertigen Materialien erbaut und lädt zum Entspannen ein.

Ausflüge an den Niederrhein – mit dem Fahrrad, Motorrad oder Auto – können direkt von hier beginnen. Der Kindergarten und Schulen liegen in weniger als ca. 2 km Entfernung, alle weiteren wichtigen Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte sind ebenfalls ca. 2 km entfernt. Mit den Anschlüssen an die Bundesautobahnen A 57 und A 42, sowie mit der Bundesstraße B 510 und mehreren Landstraßen sind Sie hervorragend an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Diese sind in ca. 5 Autominuten zu erreichen. Derzeit ist im Gespräch, dass in Kamp-Lintfort ein eigener Bahnhof geplant wird, der dann in 2 Jahren schon in Betrieb gehen könnte.

Das großzügige Grundstück mit 2727 m² teilt sich in 2 Bereiche auf und ist pflegeleicht angelegt. Derzeit ist im hinteren Bereich ein kleines Wäldchen entstanden. Das Hinterland bietet sich auch zum Anlegen eines eigenen Gemüsegartens oder hier könnte auch Tierhaltung betrieben werden, ohne dass der Charakter des vorderen Gartenbereiches beeinflusst wird. Die „großen“ und die kleinen Kinder haben jeglichen Freiraum zum Toben, Entspannen oder zum Ausleben ihrer Kreativität. Hier wird jedes Herz höher schlagen, hier kann sich jeder auf seine Weise völlig entspannen, sowie die Tage und Abende genießen.

Zum Grundstück gehören 2 Garagen (Bj. 1969), natürlich mit elektrischem Torantrieb. Die linke Garage verfügt über eine Grube. Die großzügige Einfahrt bietet viele weitere Parkmöglichkeiten für Besucher.

Das Haus wurde 1952 erbaut und im Jahre 2000 erfolgte eine grundlegende Sanierung der Elektrik, Wasserleitungen, Abwasserleitungen und Badezimmer, in 2005 wurden größtenteils die Fenster erneuert und 2011 die Heizung von Öl auf Gas umgestellt (Niedrigenergiegastherme, mit Warmwasseraufbereitung). Vor ca. 6 Jahren wurde das Dach gedämmt und neu eingedeckt, sowie die Terrassenüberdachung erneuert.

Im Erdgeschoss befindet sich ein zum Garten ausgelegter Wohn-, Essraum mit Kaminofen, an den sich eine 25 m² große Terrasse anschließt. Die Wohnfläche beträgt ca. 79 m². Von der 14 m² großen Diele gelangen Sie in den Keller, der über einen zusätzlichen Souterrain-Wohnraum unterhalb der Terrasse (24 m²) verfügt, diese Fläche ist in der Gesamtquadratmeterangabe enthalten. Der übrige Keller teilt sich in 4 weitere Räume auf, die eine sehr gepflegte, wohnliche Ausstrahlung haben. Im OG befindet sich eine abgeschlossene Wohneinheit mit 3,5 Zimmern.



Wohnflächenberechnung :

Keller:

Keller 1	=	17,06 m ²
Heizung und Waschen	=	22,64 m ²
Büro 1	=	24,36 m ²
Keller 2	=	12,53 m ²
Büro 2	=	<u>17,55 m²</u>

Wohn und Nutzfläche = **94,14 m²**

Flur = 21,80 m²

Keller gesamt = **115,94 m²**

Erdgeschoss:

Bad	=	5,04 m ²
Küche	=	13,32 m ²
Abstellraum	=	1,85 m ²
Wohn und Esszimmer	=	22,64 m ²
Wohn und Esszimmer	=	16,64 m ²
Schlafen	=	17,55 m ²
Gäste WC	=	<u>1,75 m²</u>

Wohnfläche EG = **78,79 m²**

Flur = 13,63 m²

EG gesamt = **92,42 m²**

Terrasse = **24,36 m²**

Obergeschoss:

Bad	=	4,09 m ²
Wohnzimmer	=	19,91 m ²
Küche	=	10,68 m ²
Kind	=	11,56 m ²
Schlafen	=	17,68 m ²
Abstellräume	=	<u>1,92 m²</u>

OG Wohnfläche = **65,85 m²**

Flur = 4,83 m²

OG gesamt = **70,67 m²**

Gesamt - Wohnfläche = **193,55 m²**

Gesamt - Nutzfläche = **91,58 m²**

Umbauter Raum = **1011,33 m³**



Ihre ersten Eindrücke

Von der **Haustüre**



gelangen Sie über in den **Dielenbereich**



in die Erdgeschosswohnung, auf der linken Seite befindet sich das **Schlafzimmer**.

Weiter vorne befindet sich rechts das **Esszimmer** und linke Hand das **Wohnzimmer**





vom Wohnzimmer führt die **Balkontüre** auf die geräumige ca. 25 m² überdachte Terrasse



hier haben Sie einen wunderschönen Blick in den Hauptgarten und auf das **Gartenhäuschen**

vom Hauptgarten erreichen Sie linke Hand über ein Gartentörchen den **hinteren Gartenbereich**



hier stellt sich ein hübsch, natürlich gewachsenes **Wäldchen** vor,

der in eine **Wiese** mündet. Das Grundstück endet am Hornbuschgraben in südwestlicher Richtung.





Im **Obergeschoss**



gelangen Sie über den **Dielenbereich** geradewegs in die Küche, links befindet sich das **Wohnzimmer**



Der Küche gegenüber liegt das **Bad**

und rechts vom Dielenbereich kommen Sie in das **Schlafzimmer**, an diesem angrenzend befindet sich ein weiteres Zimmer.





In den **Kellerräumlichkeiten** erwartet Sie eine großzügige **Diele**, von hier gelangen Sie

rechts in einen **Büroraum**



Durch den rechts liegenden Durchgang erreichen Sie den **Souterrainraum**, mit Blick in den Garten



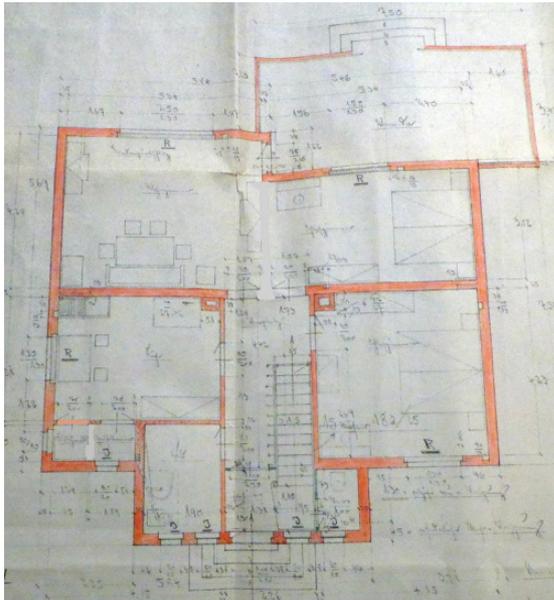
Der **Hauswirtschaftsraum** wird durch die linke Türe erreicht. Von hier gelangen Sie über eine Außentreppe in den Garten.



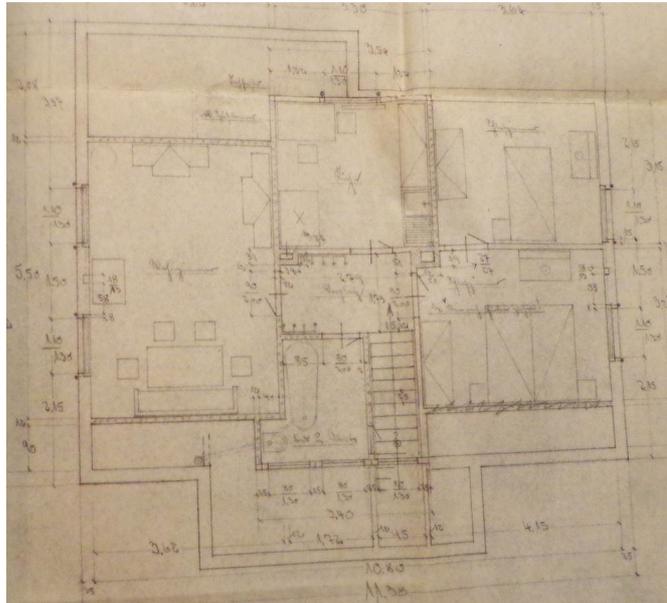


Im Garten angelangt haben Sie einen wunderbaren Blick auf die **Rückfront** (hier aus verschiedenen Entfernungen und Blickwinkeln):





Grundriss EG



Grundriss DG

Zusammenfassung / Details :

- 1969 Baujahr der gemauerten Garagen, mit elektr. Toren. 1 Garage mit Grube
- 2000 Erneuerung Elektrik, inkl. FI-Schalter für jede Etage
- 2000 Erneuerung der Wasser und Abwasserleitungen
- 2000 neues Badezimmer
- 2005 Teilaustausch der Thermopanfenster (von 1998)
- 2005 neue Heizkörper (2008 neuer Heizkörper Bad EG)
- 2012 neue Niedrigenergiegastherme mit Warmwasseraufbereitung
- 2012 Erneuerung Elektrik zum Gartenhaus mit FI-Schalter
- vor ca. 6 Jahren Neueindeckung des Daches mit Dämmung
- vor ca. 5 Jahren Erneuerung der Terrassenüberdachung
- Grundwasserpumpe vorhanden

Kaufpreis:

360.000,00 €
plus 3,57 % Maklercourtage

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.



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. 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: 02842 / 929 9084

Mail: 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.