ARA KREATIVFABRIK NIEDERRHEIN
IMMOBILIENMAKLER
DIPL. ING. INNENARCHITEKTUR A. SCHREIER

E X P O S E

Nr. 2011–10-01

46519 Alpen

Kaufpreis: **279.000,00 €**

Maklercourtage: **3,57 % inkl. MWSt**

Wohnfläche: **ca. 170 m²**

Grundstücksgröße: **3.357 m²**

47475 Kamp-Lintfort • Rundstr. 1A
Email: ara_kreativ@t-online.de
+49 (2842) Telefon 929 9084• Telefax 929 9083 • Mobil +49 (152) 5249 5685

Nutzfläche:	**Keller 51 m² plus mehrere Gartenschuppen plus Garagen**
Ausstattung:	**gehobene Ausstattung mit viel Liebe zum Detail**
Baujahr:	**ca. 1932 / Umbau 2003 - 2007**
Anzahl Zimmer:	**8**
Garage:	**geflieste Doppelgarage**
Carport:	**2 Stellplätze**
Stellplätze:	**4 weitere Stellplätze**
verfügbar ab:	**sofort**

47475 Kamp-Lintfort • Rundstr. 1A
Email: ara_kreativ@t-online.de
+49 (2842) Telefon 929 9084• Telefax 929 9083 • Mobil +49 (152) 5249 5685

Beschreibung :

Sie suchen ein idyllisch gelegenes Einfamilienhaus im Landhausstil? Dann haben wir das richtige Objekt für Sie. Es liegt in Alpen Menzelen-West und ist umschlossen von wunderschönen vielfältigen Pflanzen. Ausflüge an den Niederrhein – mit dem Fahrrad, Motorrad oder Auto – können direkt von hier beginnen. Der Kindergarten liegt in ca. 1 km Entfernung, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten sind ca. 3 km entfernt, hier befinden sich auch alle weiteren wichtigen Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte. Die Autobahn A 57 ist in wenigen Minuten erreichbar.

Der sehr liebevolle angelegte „Naturgarten“ mit einer Streuobstwiese und einem eigenen kleinen Wäldchen umfasst ca. 3.000 m², er strahlt in jeder Jahreszeit eine verträumte Gemütlichkeit aus. Die „großen“ und die kleinen Kinder haben jeglichen Freiraum zum Toben und Entspannen. Hier wird jedes Herz höher schlagen, hier kann sich jeder auf seine Weise völlig entspannen, sowie die Tage und Abende genießen.

Zum Grundstück gehören eine geflieste XL-Garage (Bj. 2002) von 6,20 x 9 m mit angrenzendem Geräteschuppen und einem großen Carport (Bj. 2007) von 6 x 6 m, beides passt sich u. a. durch die mit Dachpfannen bedeckten Satteldächer harmonisch ins Gesamtbild. Die großzügige Einfahrt bietet viele Parkmöglichkeiten für Besucher.

Das Haus wurde ca. 1932 erbaut und in den Jahren 2003–2007 aufwendig saniert und um einen Anbau erweitert. Die komplette Elektrik, die Wasser- und Abwasserleitungen (Regen und Abwasser getrennt – Abwasserleitung bis einschließlich Kanal in 2003 NEU), die Fenster wurden erneuert und für die Wärmeisolierung wurde gesorgt. Der Heizölverbrauch liegt derzeit bei ca. 1000 - 1500 Liter / Jahr, wobei zu berücksichtigen ist, dass der Kaminofen genutzt wird. Die alten Dielenböden wurden alle liebevoll aufgearbeitet. Auch der Anbau passt sich dem ursprünglichen Gebäude harmonisch an.

Im EG beträgt die Wohnfläche der 4 Zimmer, mit hohen Decken ca. 86 m². Im OG befindet sich 1 riesengroßes Zimmer mit bodentiefen Fenstern und Blick auf den Garten, ein Kinderzimmer, ein großzügiger Dielenbereich und das Wohnbad. Das Bad verfügt über eine wunderschöne frei stehende Badewanne auf einem Podest und eine separate Dusche. Im DG befindet sich ein sehr verspieltes Zimmer mit ca. 20 m² Grundfläche, somit ergibt sich eine Wohnfläche von ca. 170 m² mit einer Teilunterkellerung von ca. 50 m².

Dem Grundriss können Sie entnehmen, dass im Erdgeschoss die Möglichkeit besteht ein ca. 28 m² großes Büro mit angrenzendem Gäste-WC zu nutzen, ohne dass die privaten Räumlichkeiten betreten werden.

Schauen Sie sich die Bilder an und lassen Sie die ersten Eindrücke wirken.

Wohnflächenberechnung :

Keller :

-	Vorraum =	ca. 8 m²
-	Keller 1 =	ca. 13 m²
-	Keller 2 =	ca. 16 m²
-	Heizungskeller	ca. 14 m²
=	Nutzfläche	ca. 51 m²

=======

Erdgeschoss :

-	Arbeiten 1	14,73 m²
-	Arbeiten 2	11,25 m²
-	WC	1,57 m²
-	Vorraum WC	2,00 m²
-	Küche	16,03 m²
-	Wohnzimmer	32,61 m²
-	Flur	8,05 m²
=	Wohnfläche EG	86,24 m²

=======

Obergeschoss :

-	Bad	14,49 m²
-	Kind 1	15,12 m²
-	Eltern	31,08 m²
-	Flur ohne Treppe	3,00 m²
-	Vorraum Bad / Eltern	11,50 m²
=	Wohnfläche OG	75,19 m²

=======

Dachgeschoss :

-	Kind 2 – 4,46 x 5,72	ca. 25,51 m²
=	Grundfläche DG	ca. 25,51 m²
=	Wohnfläche	ca. 9,50 m²

=======

Gesamt – Wohnfläche	ca. 170,93 m²

========

Gesamt – Nutzfläche	51 m²
	plus mehrere Gartenschuppen
	plus Garagen

Umbauter Raum	ca. 760 m³

47475 Kamp-Lintfort • Rundstr. 1A
Email: ara_kreativ@t-online.de
+49 (2842) Telefon 929 9084• Telefax 929 9083 • Mobil +49 (152) 5249 5685

Ihre ersten Eindrücke

Ansicht aus dem Garten

Terrasse

Ansicht Garten zur Garage

Straßenansicht

Straßenansicht Einfahrt

Einfahrt mit Carport

47475 Kamp-Lintfort • Rundstr. 1A
Email: ara_kreativ@t-online.de
+49 (2842) Telefon 929 9084• Telefax 929 9083 • Mobil +49 (152) 5249 5685

Kinderzimmer Dachgeschoß

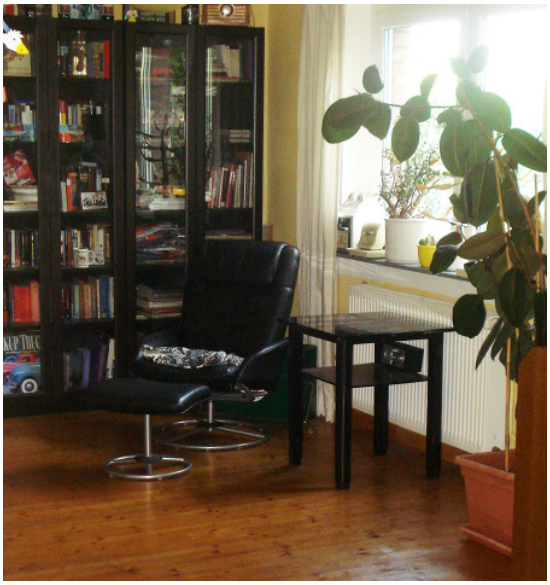
Schlaf – und Ruhezimmer Eltern

Bad Obergeschoss

Kinderzimmer Obergeschoss

Küche

47475 Kamp-Lintfort • Rundstr. 1A
Email: ara_kreativ@t-online.de
+49 (2842) Telefon 929 9084• Telefax 929 9083 • Mobil +49 (152) 5249 5685



Arbeitszimmer

Wohnzimmer

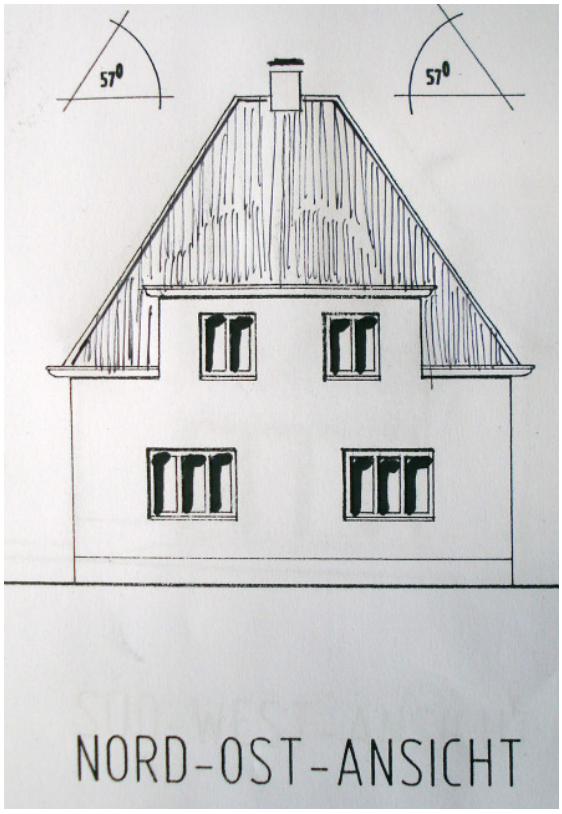
Wohnzimmer Aussicht

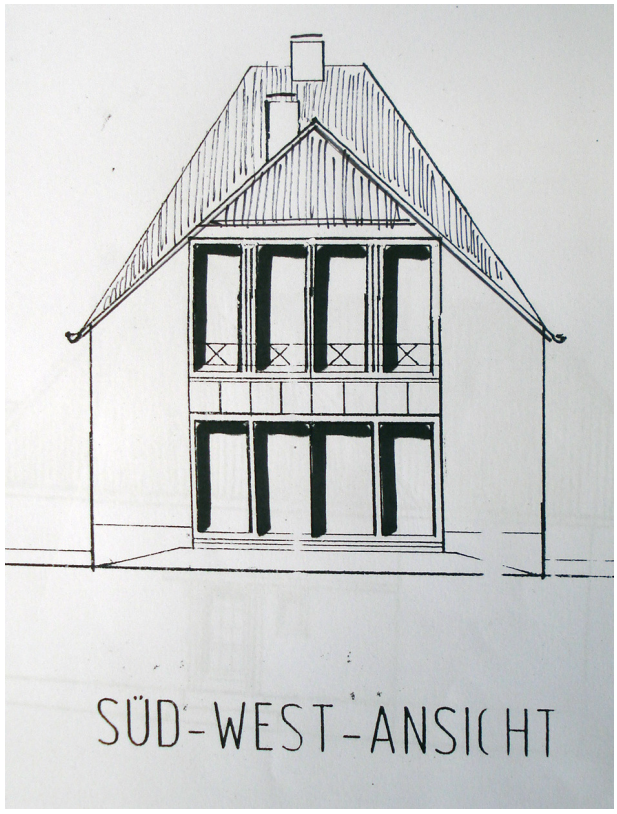
Grundstückgröße

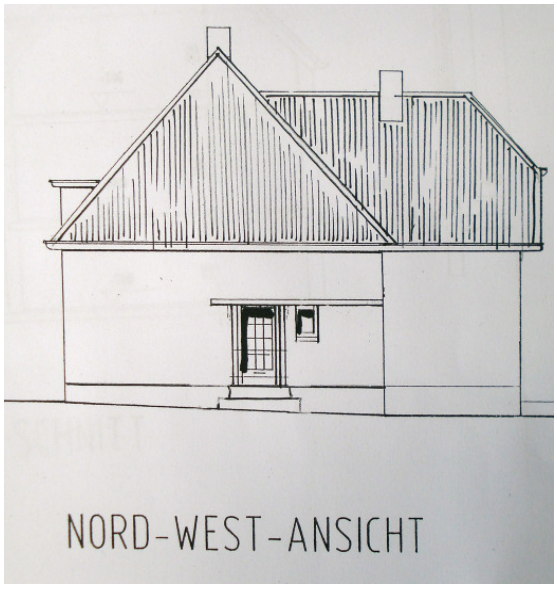
Terrasse

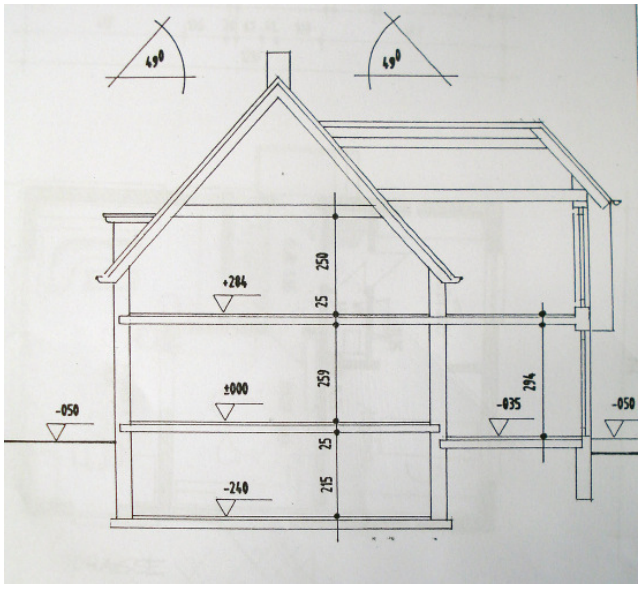
47475 Kamp-Lintfort • Rundstr. 1A
Email: ara_kreativ@t-online.de
+49 (2842) Telefon 929 9084• Telefax 929 9083 • Mobil +49 (152) 5249 5685

Ansichten

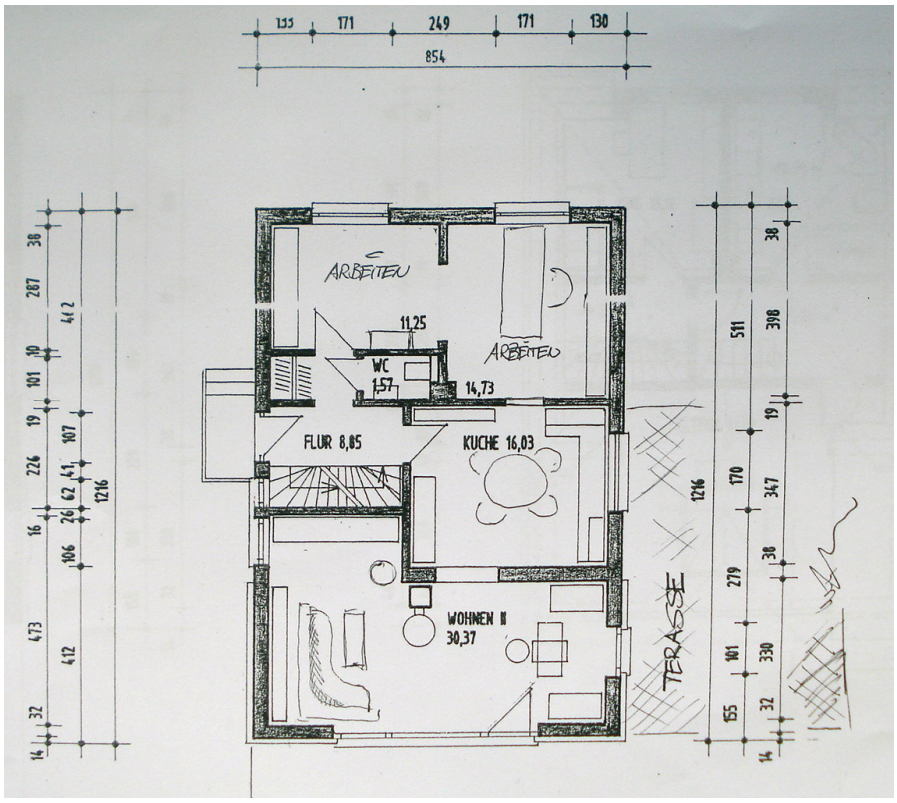




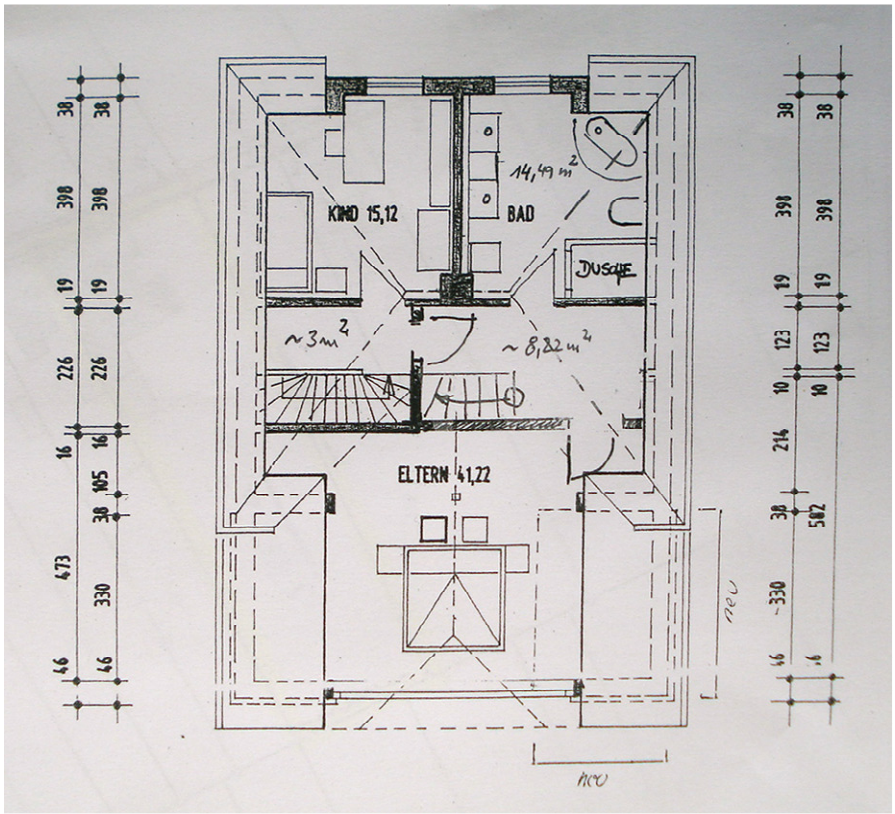




Schnitt



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss

Lageplan

Zusammenfassung / Details :

- Haus verfügbar ab sofort
- Haus Baujahr 1932
- Anbau Baujahr 2003
- Umbauten erfolgten zwischen 2003-2007
- Elektrik wurde 2002/2003 erneuert
- Wasser im Jahre 2002 erneuert
- Abwasser im Jahre 2002 erneuert, inkl. Einbau einer Rückstauklappe
- Anzahl Bäder / WC 1 X Bad, 1 x Gäste WC
- Geflieste Doppelgarage 9 x 6,20 m funkgesteuertem Sektionaltor
- Carport 6 x 6 m
- Heizung Bj. 1987, Brenner Bj. 1992, regelmäßig gepflegt und gewartet
- Verbrauch derzeit ca. 1500 Liter Heizöl + Einsatz des Kaminofens
- Speckstein Kaminofen im Wohnzimmer
- größtenteils Holzdielenboden
- Dach im Jahre 2003 isoliert, Kellerdecke im Jahre 2007 isoliert
- Deckenhöhen EG Anbau ca. 2,70 m, Rest EG ca. 2,55 m
- Deckenhöhe OG ca. 2,45 m, Deckenhöhe im Schlafzimmer max. 4,20 m
- Deckenhöhe DG 2,75 m bis zur Dachspitze
- Fenster in Jahre 2002-2003 erneuert
- Rollläden größtenteils elektrisch

Nebenkosten/Jahr:

- Grundsteuer 298,06 €, Schmutzwasser 316,00 €,
  Abfall 234,48 €, Lineg 3,32 € = 851,86 € /Jahr

Besonderheiten: uneinsehbares Grundstück, überwiegend von Feldern umgeben.

Kaufpreis: **279.000,00 € plus Maklercourtage**