

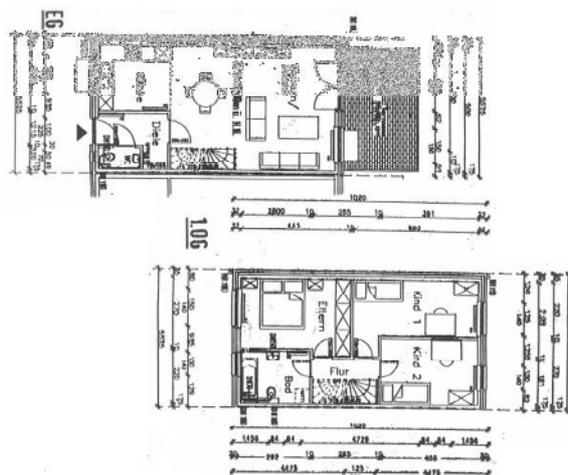


EXPOSÉ

Gepflegtes Reihenendhaus im familienfreundlichen Wohnumfeld

Nr. 2015-04-01

47475 Kamp-Lintfort



Kaufpreis:

229.000,-- €



<u>Wohnfläche:</u>	ca. 120 m²
<u>Nutzfläche:</u>	ca. 42 m²
<u>Grundstücksgröße:</u>	ca. 222 m²
<u>Baujahr:</u>	2003
<u>Anzahl Zimmer gesamt:</u>	6
<u>Stellplätze:</u>	3 + ca. 33 m²
<u>verfügbar ab:</u>	nach Vereinbarung
<u>Maklercourtage:</u>	3,57 % inkl. MWSt





Beschreibung:

Wir stellen Ihnen ein gepflegtes Reihenendhaus vor, welches in einem familienfreundlichen Wohnumfeld errichtet wurde. Es grenzt an ein großes Feld, auf dem regelmäßig Mais angebaut wird. Vor dem Haus befindet sich ein Stellplatz; zwei weitere Stellplätze stehen unmittelbar an der Zufahrt zur Anliegerstraße zur Verfügung.

Bei der Planung des Hauses wurde darauf Wert gelegt, dass die Räume lichtdurchflutet sind. Direkt ans Haus grenzt eine großzügige Terrasse und parallel zur Hausseite wurde ein Gartenhäuschen aufgestellt. Der schön angelegte Garten ist von Thujen umsäumt und kann vom Wohnzimmer und über einen Wirtschaftsweg betreten werden. Er hat eine süd-westliche Ausrichtung, so dass Sie bereits Ihr Frühstück in der Sonne und am Abend die letzten Sonnenstrahlen genießen können.



Vom Eingangsbereich aus gelangen Sie links in die Küche, rechts ins Gäste-WC und Visasvis in das Wohn- Esszimmer.



Das hell erleuchtete Wohnzimmer gibt den Blick auf den Garten frei. Über die Freitreppe gelangen Sie in das Obergeschoss, bzw. in den Keller.



Vom Podest im Obergeschoss gelangen Sie links ins Bad, in die drei angrenzenden Räume und ins Dachgeschoss.





3 Schlafräume im Obergeschoss



Das besondere Ambiente im Dachgeschoss wird geprägt durch den Blick bis in den Dachfirst, die ungebrochene Bodenfläche, durch das bodentiefe, doppelflügelige Fenster an der Stirnseite und die zwei Dachflächenfenster. Die durch die gut angeordneten Fenster erreichte Helligkeit macht den Raum zu einem Kleinod, welches zum Verweilen und entspannen einlädt.

Ausflüge an den Niederrhein – mit dem Fahrrad, Motorrad oder Auto – können direkt von hier beginnen. Kindergärten und Schulen befinden sich in weniger als ca. 2 km Entfernung. 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. 3 Autominuten zu erreichen.





Wohnflächenberechnung:

<u>Keller:</u>		Grundfläche
Keller	=	42,15 m ²
Kellerflur	=	2,65 m ²
gesamt Keller	=	44,80 m²
<u>Erdgeschoss:</u>		
Wohnen / Essen	=	29,83 m ²
Küche	=	7,27 m ²
Diele	=	4,37 m ²
WC	=	1,65 m ²
Wohnfläche EG	=	43,02 m²
Terrasse	=	35,00 m ²
<u>Obergeschoss:</u>		
Eltern	=	12,03 m ²
Kind 1	=	11,52 m ²
Kind 2	=	10,24 m ²
Flur	=	2,34 m ²
Bad	=	5,98 m ²
gesamt OG	=	42,10 m²
<u>Dachgeschoss:</u>		
Zimmer	=	26,38 m²
Gesamtwohnfläche inkl. anteilig Terrasse	=	120,25 m²
Nutzfläche ohne Flur	=	42,15 m²
Umbauter Raum	=	597,06 m³

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.