



# EXPOSÉ

## 47475 Kamp-Lintfort



**Kaufpreis:**

**259.000,00 €**

**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



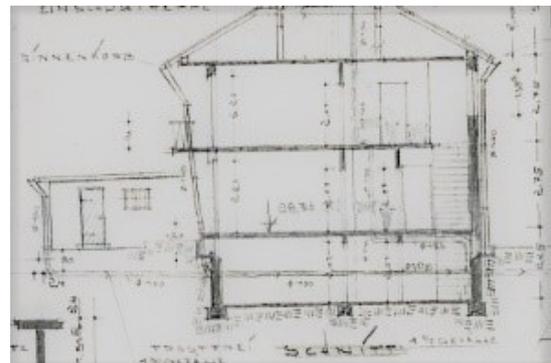
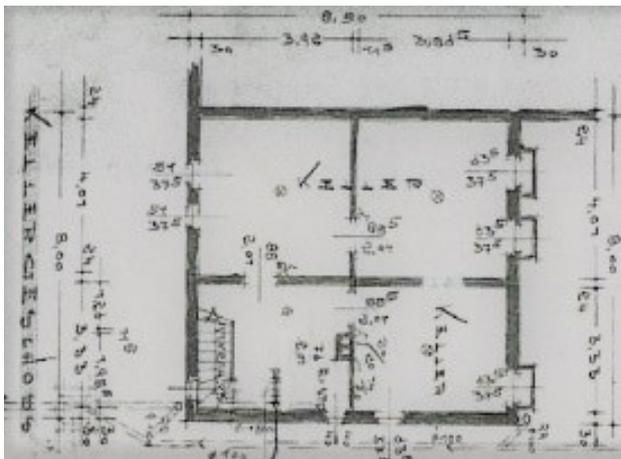
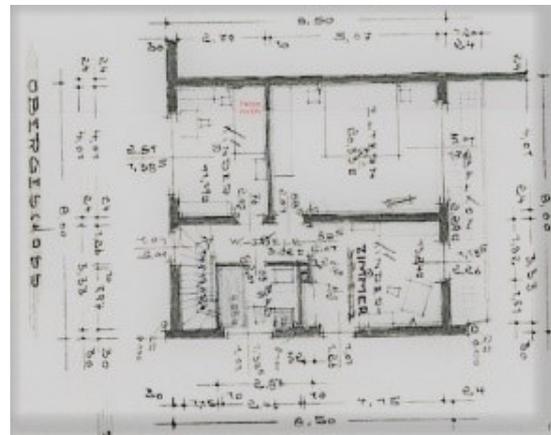
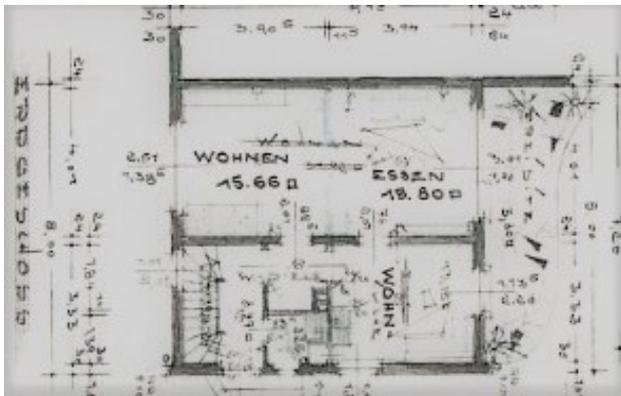
**Wohnfläche:** insges. ca. 114 m<sup>2</sup>

**Nutzfläche DG:** Dachgeschoss ca. 30 m<sup>2</sup>

**Nutzfläche KG:** Keller ca. 53 m<sup>2</sup>

**Grundstücksgröße:** 473 m<sup>2</sup>

**Baujahr:** 1959



Bitte beachten Sie, dass die Grundrisszeichnungen von den tatsächlichen Begebenheiten leicht abweichen.

**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



**Anzahl Zimmer gesamt:** 5

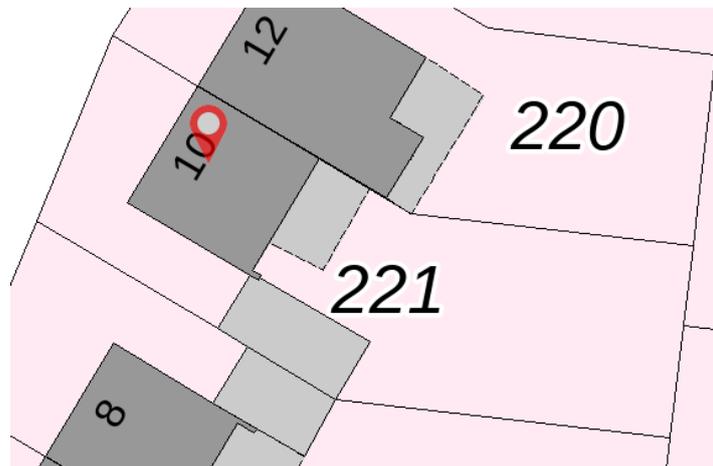
**Garage:** 1  
mit angrenzendem Geräteschuppen

**Stellplätze:** 2 Stellplätze

**Endenergiebedarf:** 200,5 kWh/(m<sup>2</sup>•a)

**verfügbar ab:** sofort

**Maklercourtage:** 3,57 % 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



## Wohnflächenberechnung:

### Keller :

= Nutzfläche ca. 53,06 m<sup>2</sup>  
=====

### Erdgeschoss:

= Wohnfläche EG ca. 59,27 m<sup>2</sup>  
=====

### Obergeschoss:

= Wohnfläche OG ca. 54,70 m<sup>2</sup>  
=====

### Dachgeschoss:

= Nutzfläche im DG ca. 29,68 m<sup>2</sup>  
=====

Gesamt – Wohnfläche ca. 113,97 m<sup>2</sup>  
=====

Gesamt – Nutzfläche 82,74 m<sup>2</sup>  
plus 1 Garage mit Fahrradschuppen

Umbauter Raum ca. 629,00 m<sup>3</sup>

**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 zentral gelegene Haus ist ca. 1 km von der Innenstadt entfernt. Es handelt sich um eine Doppelhaushälfte, die jedoch wie ein freistehendes Objekt zu betrachten ist, da das Haus über eine eigene Außenwand und einen Zwischenraum zur Außenwand des Nachbarhauses verfügt. Die gemauerte Garage, mit angrenzendem Geräte-/Fahrradschuppen hat eine Länge von ca. 7,40 m und eine Breite von ca. 2,90 m. In den Garten gelangen Sie von außen durch die Seitentür zwischen Haus und Garage und über die Terrassentür der Küche.

Angrenzend an Küche und Wohnzimmer lädt die großzügige, gemütliche, überdachte Terrasse mit gemauertem Grill zum Entspannen ein. Ihr Blick richtet sich in den schönen, pflegeleicht angelegten Garten bis hin zum Gartenhaus, das von hoch wachsendem Grün umrahmt ist. Zur Bewässerung steht ein gemeinsam genutzter Gartenbrunnen mit Tauchpumpe auf dem Nachbargrundstück zur Verfügung.

Das geräumige Erdgeschoss bildet den Mittelpunkt des gepflegten Einfamilienhauses. Das große Wohn-, Esszimmer (ca. 32 m<sup>2</sup>) ist mit Echtholzparkett ausgelegt und kann direkt vom Eingangsbereich oder über die Schiebetür der Küche erreicht werden. Bei zusätzlichem Raumbedarf ließe sich hier ein kleines zusätzliches Zimmer abtrennen. Oder Sie öffnen mit geringem Aufwand, den Raum zur Küche, indem Sie die Schiebetür entfernen.

Im Obergeschoss befinden sich das Bad, und 3 weitere Zimmer. Die beiden Räume zur Gartenseite verfügen über einen Zugang zum innen liegenden Balkon, der sich über die gesamte Hausbreite erstreckt. Im dritten Zimmer wurde im Jahre 1974 eine wertige Treppe zum Studio im Dachgeschoss eingebaut. Sowohl das Studio im Dachgeschoss, als auch ein Zimmer zur Gartenseite verfügen über eine Waschgelegenheit.

Im Keller befinden sich 4 ungefähr gleich große Räume. Das Haus wird über Nachtspeicheröfen beheizt, wobei zu erwähnen ist, dass bereits ein Gasanschluss vor dem Haus liegt. Die Frischwasser Zuleitung und die Abwasserleitungen sind aus dem Jahre 1959. Es ist zu empfehlen, diese zu erneuern. Die Elektrik ist ebenfalls aus dem Jahre 1959, jedoch wurden mit Installation der Nachtspeicheröfen im Jahre 1974 die Versorgung dafür und der Zählerkasten erneuert. Die Nachtspeicheröfen wurden im Laufe der Jahre erneuert, der letzte im Jahr 2018 (im Dachgeschoss und im kleinen Zimmer zum Garten stehen alte Geräte) Die Heißwasseraufbereitung erfolgt mittels Durchlauferhitzer. Im Haus befinden sich, bis auf das WC im Erdgeschoss doppelt verglaste Fenster aus den Baujahren 1991 bis 2005. Die Holzrollläden im Erdgeschoss werden elektrisch betrieben, mechanischer Betrieb ist nur an der Terrassentür in der Küche.

**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



Ansichten / Garten



EG Eingangsbereich



**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**

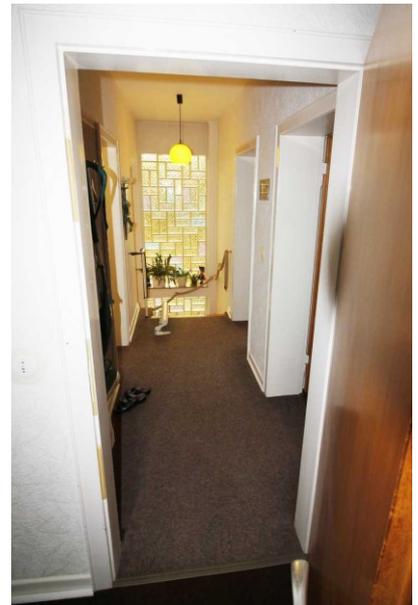
**ARA Kreativfabrik Niederrhein**

47475 KAMP-LINTFORT • RUNDSTR. 1A

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



Erdgeschoss



**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



Obergeschoss



**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



Dachgeschoss



Keller



**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 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.

### **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  
Dipl.-Ing. Andreas Schreier  
Rundstr. 1a  
47475 Kamp-Lintfort  
Tel.: 02842 / 929 9084  
Fax: 02842 / 929 9083  
Mobil: 01525 / 249 5685  
Mail: [info@arakreativ.de](mailto: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.

**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