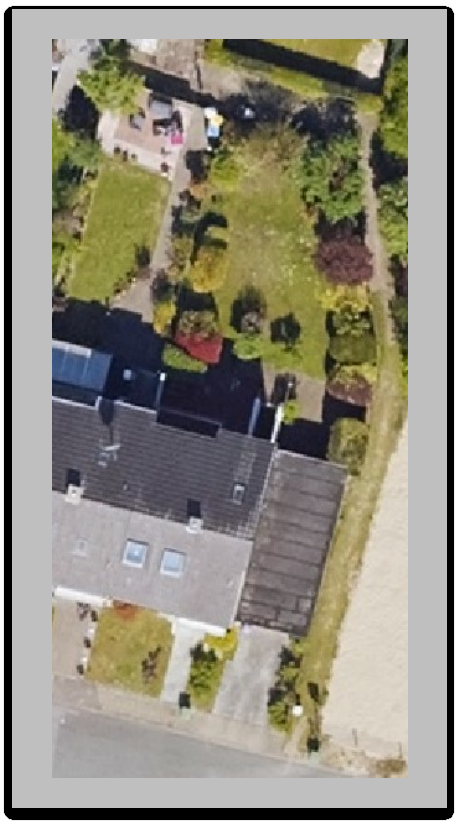
E X P O S É

47475 Kamp-Lintfort



Kaufpreis	**195.000,00 €**
Baujahr	**ca. 1957**
Wohnfläche	**ca. 100 m²**
Nutzfläche	**ca. 74 m²**
Übergroße Garage	**ca. 36 m²**
Pachtgrundstücksgröße	**ca. 313 m²**
möglicher Kaufpreis	51.300,00 €
Baujahr Garage	**1973 / 1974**
Schlafzimmer	**3**
Stellplätze	**1**
Endenergiebedarf	**kWh/(m² a)**
Warmwasseraufbereitung	**elektrisch**
Baujahr der Gasheizung	**1996**
verfügbar ab	**sofort**
Maklercourtage	**3,57 % inkl. 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

Beschreibung:

Das massiv errichtete und liebevoll gepflegte Haus, steht auf einem Pachtgrundstück und befindet sich in einer ruhigen Sackgasse, im Ortsteil Gestfeld. Es ist ideal geeignet für eine kleine Familie und verfügt neben dem Elternschlafzimmer über 2 kleine Kinderzimmer. Es grenzt unmittelbar an einen öffentlichen Spielplatz, somit können Ihre Kinder auf kurzem Weg die rund 400 m² öffentliche Spielfläche nutzen.

Im Erdgeschoss gehen Sie von der Diele aus in ein Gäste-WC, die Küche und das großzügige Wohn-/Esszimmer. Vom Esszimmer gelangen Sie über eine Schiebetüre auf die im Jahr 2016 sanierte ca. 12 m² große Terrasse. Von dort gelangen Sie in den schön angelegten Garten mit Zugang zum Keller, der Garage und Ausgang zum Wirtschaftsweg / Kinderspielplatz.

Im Obergeschoss befinden sich die drei erwähnten Schlafräume und das Tageslicht-Badezimmer mit Badewanne. Über eine Ausziehtreppe erreichen Sie den im Jahr 1980 aufwändige ausgebauten und mit 150 mm Dämmwolle isolierten Dachboden.

Im Keller befinden sich neben dem Heizungskeller, ein früher als Spielekeller genutzter Raum, ein Vorratsraum und der Waschkeller. Von diesem gelangen Sie über eine Außentreppe in den Garten. Im Heizkeller liegt zur Straßenseite ein Feuchtigkeitsproblem vor, bei extremen Starkregen, mit Windrichtung auf die Hauswand, liegt ein leichter Wassereintritt vor. Dies ließ sich trotz der Sanierung, mit Ausschachtung und Isolierung, Ende 2012 durch eine Fachfirma nicht 100 %ig beseitigen.

Die sehr geräumige Garage lässt zusätzlich genügend Platz für z.B. das Abstellen von Fahrrädern.

In ca. 500 m Entfernung befindet sich die Busanbindung zur Innenstadt und zum Busbahnhof. Mit dem Auto haben Sie eine direkte Verkehrsanbindung zu den Autobahnen A 42, A 57 und über das Autobahnkreuz Moers zur A 40. Somit können Sie alle Metropolen wie Düsseldorf, Duisburg, Essen Krefeld, oder Oberhausen bequem erreichen.

Kamp-Lintfort hat eine sehr gute Infrastruktur. Alle Schulformen, Kindergärten und Ärzte sind auf kurzem Weg zu erreichen. Kamp-Lintfort hat sich inzwischen von einer Bergbaugemeinde zum vielfältigen Wirtschaftsstandort und Hochschulstadt entwickelt. Zahlreiche kulturelle Veranstaltungen werden am Kloster Kamp und in der großen Stadthalle angeboten. Sie finden hier auch die Volkshochschule, die Musikschule, alle Sportarten inklusive Surfen, Segel- und Motorflug, das Panoramabad Pappelsee mit Hallen- und Freibad, Radwander- und Reitwegenetz, zahlreiche Wohnmobil-Standplätze.

Sehenswert sind die ehemalige Zisterzienserabtei Kamp von 1123 mit bekanntem Terrassengarten („Sanssouci am Niederrhein"), das Museum Kamp zur Geschichte der Abtei Kamp und der Zisterzienser, das Bergbaumuseum, das private Brauereimuseum, das Landesgartenschaugelände, sowie zahlreiche ehemalige Rittergüter.

Nachfolgend nur einige der regelmäßig durchgeführten Sanierungen:

- 1975 Hausdämmung, Verklinkerung mit weißem halben Klinker
- 1980 Dachausbau mit Gipskarton, 150iger Dämmwolle, neuen Dachflächenfenstern und Heizkörpern
- 1999 Dachsanierung
- 2002 Gäste-WC und Badezimmer saniert, es wurden die Frisch- und Abwasserrohre, die Sanitäreinrichtungen, die Fliesen, die Heizkörper und Durchlauferhitzer erneuert
- 2010 Hauseingang Treppenstufen erneuert
- 2016 Balkon und Terrasse saniert

Wohnflächenberechnung

Erdgeschoss:

Küche	=	8,3	m²
Esszimmer	=	11,1	m²
Wohnzimmer	=	17,7	m²
Gäste WC	=	1,5	m²
Wohnfläche EG	=	**38,6**	**m²**
Vorflur		1,9	m²
Flur	=	7,8	m²
gesamt EG	=	**48,3**	**m²**
Terrasse	=	**12,0**	**m²**
gesamt EG, inkl. ant. 1/4 Terrasse, 3,00 m²	=	**52,3**	**m²**

Obergeschoss:

Bad	=	3,7	m²
Schlafzimmer	=	15,6	m²
Kinderzimmer 1	=	12,7	m²
Kinderzimmer 2	=	8,4	m²
Wohnfläche OG	=	**40,4**	**m²**
Flur	=	7,8	m²
gesamt OG	=	**48,2**	**m²**

Balkon	=	5,4	m²
gesamt OG, inkl. ant. 1/4 Balkon, ca. 1,4 m²	=	**49,6**	**m²**

Keller:

Heizkeller	=	17,0	m²
Durchgang Spielekeller	=	1,1	m²
Spielekeller	=	11,1	m²
Waschkeller	=	8,3	m²
Vorratskeller	=	3,6	m²
Nutzfläche	=	**41,1**	**m²**
Flur	=	7,8	m²
gesamt Keller	=	**48,9**	**m²**

Dachgeschoss - Nutzfläche:

Grundfläche, gemessen ab Drempel	**41,5**	**m²**
Nutzfläche	**25,0**	**m²**

Gesamtwohnfläche	**101,9**	**m²**
Gesamtnutzfläche (Keller und Dachgeschoss)	**73,9**	**m²**
Garage	**36,0**	**m²**
Bruttorauminhalt	**612,32**	**m³**

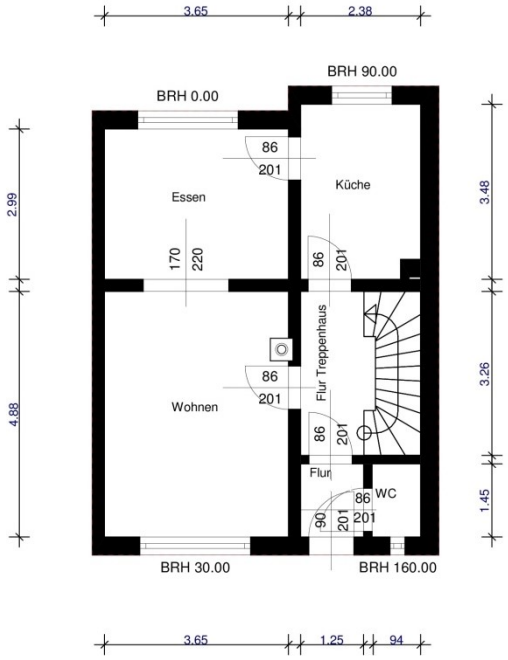
Abgabenart	Fixkosten		verbrauchsabh. Kosten	
	841,62 €	Jahr	2.569,90 €	Jahr
	70,14 €	Monat	214,16 €	Monat
Grundsteuer	349,83 €	Jahr		
Erbpacht	51,13 €	Jahr		
Schornsteinfeger	57,99 €	Jahr		
Gebäudeversicherung	382,67 €	Jahr		
Müllgebühren			296,44 €	Jahr
Straßenreinigung			12,56 €	Jahr
Abwasser			61,03 €	Jahr
Niederschlagswasser			79,35 €	Jahr
Strom			489,30 €	Jahr
Gas			1.484,10 €	Jahr
Wasser			147,12 €	Jahr

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.

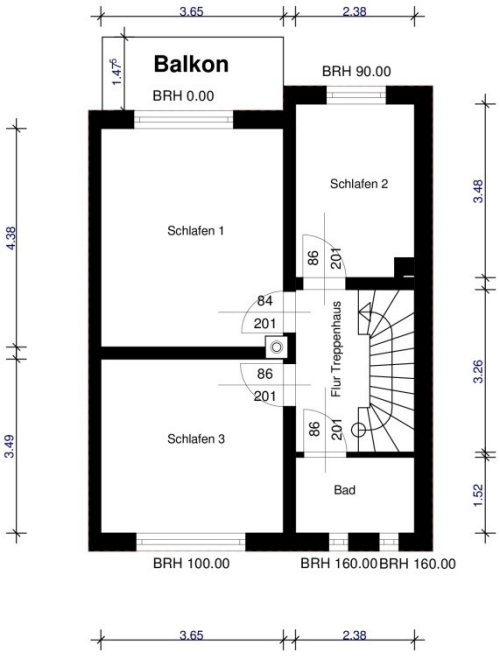
Dipl. Ing. A. Schreier
Mitglied der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen
Maklererlaubnis gemäß §34c GewO erteilt durch den Kreis Wesel, Reeser Landstraße 31, 46483 Wesel

ARA Immobilien
ARA Kreativfabrik Niederrhein
47475 KAMP-LINTFORT • RUNDSTR. 1A
+49 (2842) TELEFON 929 9084 • TELEFAX 929 9083 • MOBIL +49 (152) 5249 5685

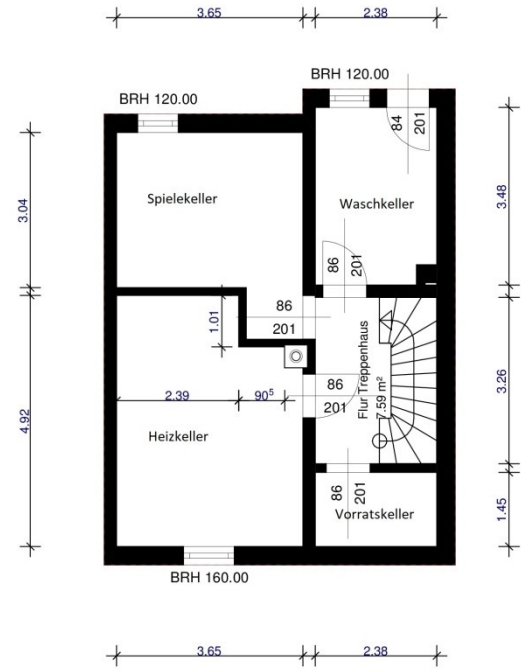
Grundrisse



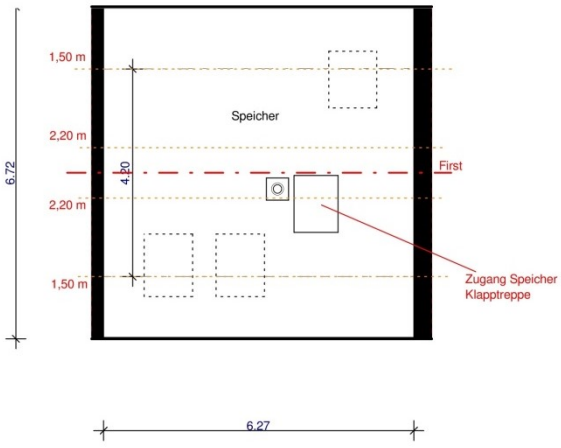
Erdgeschoss :



Obergeschoss :



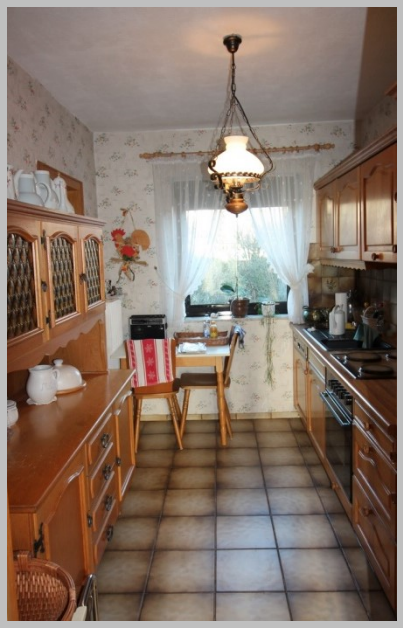
Keller :



Speicher :

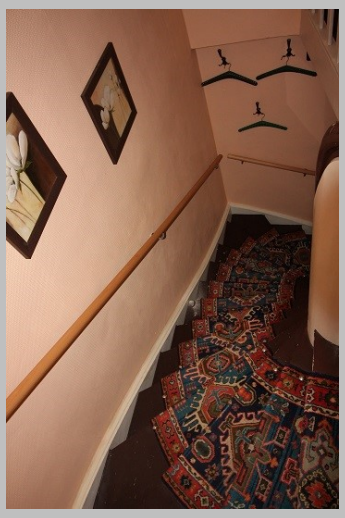
Dipl. Ing. A. Schreier
Mitglied der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen
Maklererlaubnis gemäß §34c GewO erteilt durch den Kreis Wesel, Reeser Landstraße 31, 46483 Wesel

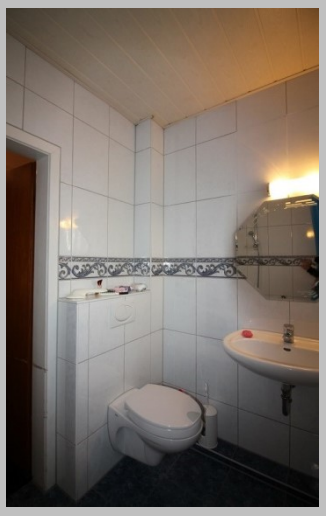
ARA Immobilien
ARA Kreativfabrik Niederrhein
47475 KAMP-LINTFORT • RUNDSTR. 1A
+49 (2842) TELEFON 929 9084 • TELEFAX 929 9083 • MOBIL +49 (152) 5249 5685

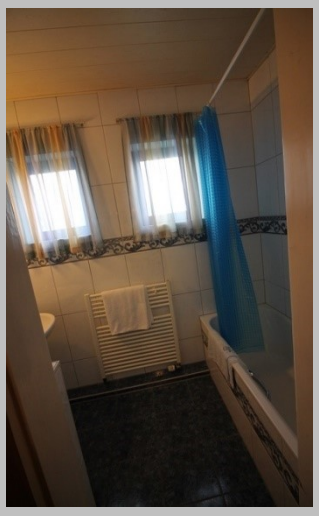


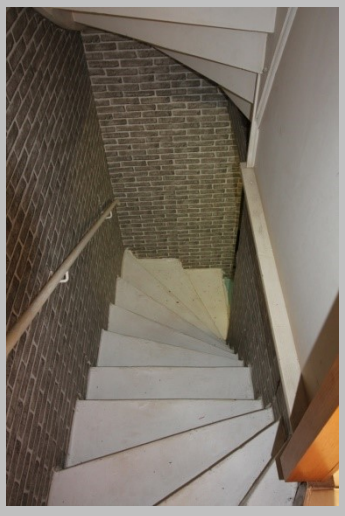
Dipl. Ing. A. Schreier
Mitglied der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen
Maklererlaubnis gemäß §34c GewO erteilt durch den Kreis Wesel, Reeser Landstraße 31, 46483 Wesel

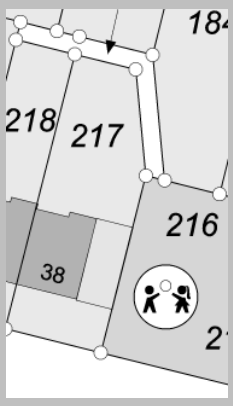
ARA Immobilien
ARA Kreativfabrik Niederrhein
47475 KAMP-LINTFORT • RUNDSTR. 1A
+49 (2842) TELEFON 929 9084 • TELEFAX 929 9083 • MOBIL +49 (152) 5249 5685











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

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. I 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
ARA Immobilien
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

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.