

KEMPEN – FREISTEHENDES EINFAMILIENHAUS MIT S/W-GRUNDSTÜCK IN GEPFLEGTER UND ZENTRUMSNAHER WOHNLAGE

47906 Kempen, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 70



Wohnfläche ca.: **165,55 m²** - Zimmer: **5**



KEMPEN – FREISTEHENDES EINFAMILIENHAUS MIT S/W-GRUNDSTÜCK IN GEPFLEGTER UND ZENTRUMSNAHER WOHNLAGE

Objekt ID	70
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	Reinersstraße 16 47906 Kempen
Wohnfläche ca.	165,55 m ²
Nutzfläche ca.	8,56 m ²
Grundstück ca.	451 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Separate WC	1
Terrassen	1
Heizungsart	Fernwärme
Baujahr	1993
Zustand	renovierungsbedürftig
Stellplätze gesamt	2
Garagen	2 Stellplätze
Ausstattung / Merkmale	Kabel-/Sat-TV, Separates WC, Terrasse
Käuferprovision	Käuferprovision 2,975 % inkl. 19% MwSt. vom beurkundeten Kaufpreis



Objektbeschreibung

BEI DIESEM ANGEBOT HANDELT ES SICH UM EIN FREISTEHENDES, EINGESCHOSSIGES EINFAMILIENHAUS MIT AUSGEBAUTEM DACHGESCHOSS UND ZWEI EINZELGARAGEN. DIE GESAMTWOHNFLÄCHE BETRÄGT CA. 165,55 QM UND ERSTRECKT SICH ÜBER DAS ERD- UND DACHGESCHOSS. DAS OBJEKT IST BEREITS BEZUGSFREI.

DAS GEBÄUDE WURDE IN 1994 IN SOLIDER MASSIVBAUWEISE OHNE UNTERKELLERUNG ERRICHTET BZW. FERTIGGESTELLT. ES VERFÜGT ÜBER EIN SATTELDACH MIT 36 GRAD NEIGUNG. DAS OBJEKT IST IM TYPISCHEN STIL FÜR DEN NIEDERRHEIN KOMPLETT VERKLINKERT. FAST SÄMTLICHE, MIT ELEKTRISCHEN ROLLLÄDEN VERSEHENEN HOLZFENSTER MIT ISOLIERVERGLASUNG SOWIE DIE TÜR DES HAUSEINGANGS SIND IN EINEM DUNKLEN GRÜN GEHALTEN.

RECHTS UND LINKS VOM HAUS BEFINDEN SICH JEWEILS DIE EINZELGARAGEN MIT IHREN AUFFAHRTEN, DIE VOLLFLÄCHIG MIT VERBUNDSTEIN GEPFLASTERT SIND. BEIDE GARAGEN VERFÜGEN ÜBER SCHWINGTORE, DIE SICH ELEKTRISCH ÖFFNEN LASSEN.

DIE RECHTE GARAGE ERLAUBT DURCH SEIN WEITERES, GARTENSEITIGES SCHWINGTOR ZUGANG ZUM RÜCKWÄRTIGEN HAUSGARTEN MIT SEINER PFLEGELEICHTEN GESTALTUNG UND EINEM ZIERTEICH. - AN DER GARTENSEITIGEN HAUSWAND IST ÜBER DEM WOHNZIMMERBEREICH EINE ELEKTRISCH BETRIEBENE MARKISE ANGEBRACHT.

HINTER DER LINKEN GARAGE BEFINDET SICH EIN GERÄUMIGER GERÄTERAUM. WEITERHIN GIBT ES VON DIESER GARAGE EINEN ZUGANG ZUM RÜCKWÄRTIGEN WINTERGARTEN.

DAS MIT SEINEM GARTEN SÜD-WESTLICH AUSGERICHTETE GRUNDSTÜCK HAT EINE GRÖSSE VON CA. 451 QM UND BEFINDET SICH IN EINEM SÜD-ÖSTLICH GELEGENEN WOHNGEBIET ZWISCHEN DEM KREFELDER WEG UND DER ST. TÖNISER STRASSE IN NUR CA. 1,1 KM LUFTLINIE ENTFERNUNG VOM KEMPENER STADTKERN.

DER BEREICH DER RÜCKWÄRTIGEN GRUNDSTÜCKSGRENZE IST ZU EINEM WALL ANGEBÖSCHT, UM DIE BEEINTRÄCHTIGUNG VON STRAßENLÄRM ZU VERMEIDEN.

DER BEBAUUNGSPLAN FÜR DIESES DAMALS NEU GESCHAFFENE WOHNGEBIET WURDE ENDE 1989 RECHTSKRÄFTIG.

DIESES FAMILIENFREUNDLICHE WOHNQUARTIER IST VORWIEGEND MIT EINFAMILIENHÄUSERN BEBAUT UND VERKEHRSBERUHIGT ANGELEGT.

Ausstattung

AUF DER LINKEN SEITE DES HAUSES BEFINDET SICH DER HAUSEINGANG. VON HIER AUS GELANGT MAN IN DIE GROßZÜGIGE EINGANGSDIELE MIT EINER GESCHMACKVOLL GESTALTETEN HOLZTREPPE ZUM OBERGESCHOSS.

DIE ZENTRALE LAGE DER DIELE ERLAUBT, DASS VON HIER AUS NAHEZU SÄMTLICHE RÄUME DIESER EBENE ERREICHBAR SIND.

LINKS NEBEN DEM EINGANG BEFINDET SICH DAS GÄSTE-WC MIT TAGESLICHT, DARAN



ANSCHLIEßEND DER BISHER ALS BAR GENUTZTE RAUM MIT DEM GARTENSEITIGEN WINTERGARTEN.

GEGENÜBER VOM HAUSEINGANG ERSCHLIEßT SICH DER HELLE WOHNRAUM MIT SEINER ZUM HAUSGARTEN NAHEZU FLÄCHENDECKENDEN FENSTERANLAGE MIT SCHIEBEELEMENTEN. EBENFALLS IST DER BEREICH DER EßECHE BEFENSTERT. SOMIT WIRD DER GESAMTE WOHNRAUM MIT TAGESLICHT DURCHFLUTET.

VOM WOHNRAUM AUS GELANGT MAN DURCH EINE GLASTÜRANLAGE IN DIE KÜCHE MIT DEM DANEBEN GELEGENEN ABSTELL- BZW. HAUSWIRTSCHAFTRAUM. DARAN ANSCHLIEßEND BEFINDET SICH DER HAUSANSCHLUSSRAUM MIT DER HEIZUNGS- UND ZENTRALEN WARMWASSERVERSORGUNG. DAS HAUS WIRD MIT FERNWÄRME VERSORGT UND BETREIBT KEINE FOSSILE BRENNSTELLE.

DER GESAMTE ERDGESCHOSS IST EINHEITLICH GEFLIEST.

ÜBER DIE HOLZTREPPE DER DIELE ERREICHT MAN DAS OBERGESCHOSS. DIE WÄNDE DES TREPPENAUFGANGS VERFÜGEN ÜBER EINEN ZUSÄTZLICHEN EDELSTAHLHANDLAUF.

OBEN BEFINDET SICH EIN SOGENANTER UMLAUF MIT EINER SÜDLICH AUSGERICHTETEN, INTERESSANT-DREIECKIGEN FENSTERGAUBE. SÄMTLICHE RÄUME SIND VON DIESEM UMLAUF DIREKT ERREICHBAR. DIESE EBENE IST MIT TEPPICHBÖDEN VERLEGT, DAS BAD KOMPLETT GEFLIEST.

DAS HELL GEFLIESTE BADEZIMMER VERFÜGT ÜBER WANNE, DUSCHE, TOILETTE UND WASCHTISCH. IM DACHGESCHOSS BEFINDEN SICH WEITERHIN EIN ELTERNSCHLAFZIMMER, EIN GÄSTEZIMMER UND EIN ARBEITZIMMER. DIE BEIDEN ZULETZT GENANNTEN RÄUME BIETEN SICH ALS KINDERZIMMER AN.

EIN GROßER ABSTELLRAUM BIETET WEITERE STAUFÄCHE AUF DIESER ETAGE. ÜBER DIE EINSCHUBTREPPE IM FLURBEREICH GELANGT MAN AUF DEN MIT GIPSKARTON VERKLEIDETEN SPEICHER.

DIESES OBJEKT VERFÜGT ÜBER EINEN GEWISSEN CHARME, DA ES ANSPRECHEND GESTALTET UND GROSSZÜGIG AUFGETEILT IST.

Sonstiges

WEITERE INFORMATIONEN ZU DIESEM OBJEKTANGEBOT ERHALTEN SIE NACH PERSÖNLICHER KONTAKTAUFNAHME BZW. IM RAHMEN EINER PERSÖNLICHEN BESICHTIGUNG.

DAS ANGEBOT IST FREIBLEIBEND, ZWISCHENZEITLICHER VERKAUF, DIE AUFGABE DER VERKAUFSABSICHT, SOWIE IRRTUM BLEIBEN VORBEHALTEN. UNSERE ALLGEMEINEN GESCHÄFTSBEDINGUNGEN FINDEN SIE IM ANHANG UND AUF UNSERER HOMEPAGE.

FÜR ANGABEN, DIE VORWIEGEND VON UNSEREM AUFTRAGGEBER STAMMEN, KANN TROTZ GEWISSENHAFTER PRÜFUNG UND RECHERCHE PRINZIPIELL KEINE GEWÄHR ÜBERNOMMEN WERDEN. DIES GILT AUCH FÜR SÄMTLICHE FLÄCHENANGABEN, BAURECHTLICHEN ZULÄSSIGKEITEN, ZUSTAND DES OBJEKTES, ETC..



DIE AUFTEILUNG DES OBJEKTS KANN DEN BEIGEFÜGTEN GRUNDRISSEN ENTNOMMEN WERDEN. DER BAULICHE IST-ZUSTAND UND DIE ZEICHNERISCHEN DARSTELLUNGEN MIT EVENTUELLEN GRÖSSENANGABEN KÖNNEN VON DER TATSÄCHLICHEN UMSETZUNG ABWEICHEN.

SOLLTEN SICH MEHRERE INTERESSENTEN GLEICHZEITIG FÜR DIESES OBJEKT ALS KÄUFER BEWERBEN, ERHÄLT DERJENIGE DEN ZUSCHLAG, DER DAS HÖCHSTE GEBOT MIT ENTSPRECHENDER FINANZIERUNGSBESTÄTIGUNG INKL. DER ANFALLENDEN KAUFNEBENKOSTEN VORLEGT.

MÜNDLICHE VEREINBARUNGEN BEDÜRFFEN PRINZIPIELL SCHRIFTLICHER BESTÄTIGUNG. - DIE VOM ERWERBER NACH DEM PARITÄTSPRINZIP ANTEILIGE UND NACH NOTARIELLEM ABSCHLUSS DES KAUFVERTRAGES ZU ZAHLENDE MAKLERGEBÜHR BETRÄGT 2,975% (INKL. 19% MWST.) VOM BEURKUNDETEN KAUFPREIS.

FÜR IHRE ANFRAGE VERWENDEN SIE BITTE DAS KONTAKTFORMULAR, WELCHES SIE MÖGLICHSST VOLLSTÄNDIG MIT IHREN ANGABEN AUSFÜLLEN UND UNS SENDEN. WIR WERDEN UNS KURZFRISTIG MIT IHNEN IN VERBINDUNG SETZEN.

BESICHTIGUNGSTERMINE SIND AUSSCHLIESSLICH ÜBER UNSER BÜRO ABZUSTIMMEN. WÄHREND DER BESICHTIGUNG LEGEN WIR IM INTERESSE ALLER ANWESENDEN HÖCHSTEN WERT AUF DIE EINHALTUNG DER CORONA-HYGIENEREGLN.

DAS OBJEKT WIRD NACH VERÄUSSERUNG, WIE ZU BESICHTIGEN, GERÄUMT UND BESENREIN ÜBERGEBEN. KÜCHENEINRICHTUNG UND BAR VERBLEIBEN IM OBJEKT.

BITTE BEACHTEN SIE DIE WEITEREN INFORMATIONEN ZUM ANGEBOT IN DEN PDF-ANHÄNGEN UNSERER VERÖFFENTLICHUNG.

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	02.12.2031
Baujahr lt. Energieausweis	1993
Primärenergieträger	Fernwärme
Endenergieverbrauch	127,50 kWh/(m ² ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	D



Lage

KEMPEN MIT SEINEM HISTORISCHEN ALTSTADTKERN LIEGT AM LINKEN NIEDERRHEIN IM WESTEN NORDRHEIN-WESTFALENS UND IST EINE MITTLERE KREISANGEHÖRIGE STADT DES KREISES VIERSEN IM REGIERUNGSBEZIRK DÜSSELDORF.

DIE VERKEHRSANBINDUNG VON KEMPEN ÜBER DIE A 40 UND DIE A 61 SORGT FÜR EINE SCHNELLE VERBINDUNG ZU DEN BALLUNGSZENTREN DÜSSELDORF, MÖNCHENGLADBACH UND KREFELD SOWIE DEN NIEDERLANDEN. DER DÜSSELDORFER FLUGHAFEN IST NUR CA. 40 KILOMETER ENTFERNT UND KANN AUCH ÜBER ZUGVERBINDUNGEN VOM KEMPENER BAHNHOF AUS SCHNELL ERREICHT WERDEN.

DAS HEUTIGE KEMPEN BESTEHT AUS VIER STADTTEILEN, DIE NACH DER KOMMUNALEN NEUGLIEDERUNG 1974 ZUR STADT KEMPEN ZUSAMMENGEFASST WURDEN: KEMPEN, ST. HUBERT, TÖNISBERG UND SCHMALBROICH/UNTERWEIDEN. - AKTUELL WOHNEN IN KEMPEN MIT SEINEN ORTSTEILEN INSGESAMT CA. 35.000 EINWOHNER.

KEMPEN IST SEIT LANGEM ÜBERREGIONAL ALS ATTRAKTIVE KULTUR- UND BILDUNGSSTADT BEKANNT. DAS UMFANGREICHE ANGEBOT AN BILDUNGSEINRICHTUNGEN UND DIE AUSSERORDENTLICHE VIELFALT KULTURELLEN LEBENS HABEN ZU DIESER BEKANNTHEIT GEFÜHRT.

NEBEN DER EXZELLENTEN LAGE SPRECHEN AUCH DIE STÄDTEBAULICHE QUALITÄT, EINE MODERNE INFRASTRUKTUR, DER HOHE WOHN- UND FREIZEITWERT UND DIE FAMILIENFREUNDLICHKEIT FÜR DEN STANDORT KEMPEN.





Straßenansicht



Straßenansicht 2



Hauseingang



EG-Diele Blick 1



EG-Diele Blick 2



Wohnzimmer Blick 2





Wohnzimmer Blick 3



Küche



Hauswirtschaftsraum



Hausanschlussraum u. Heizung



Gäste-WC



Bar





Bar



Wintergarten



Umlauf im OG



OG-Umlauf



Gästezimmer



Blick aus dem Gästezimmer





Bad im Obergeschoss



Bad im Obergeschoss



Elternschlafzimmer



Blick aus Elternschlafzimmer



Abstellraum im OG



Arbeitszimmer





Einschubtreppe Dachboden



Dachboden Blick 1



Dachboden Blick 2



Garage rechts



Gartenansicht des Hauses



Blick in den Garten

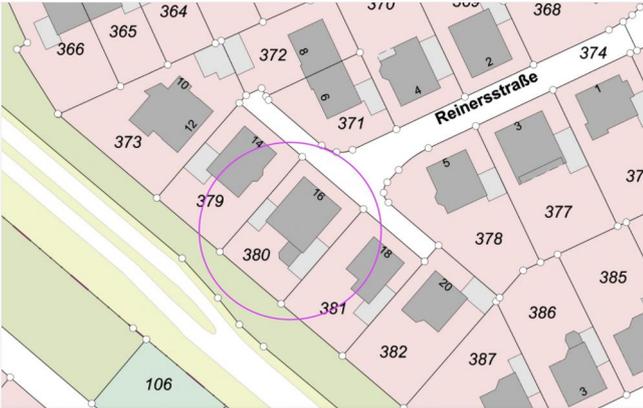




Garage links



Geräteraum



Lageplan

MARC VAN RANSBEEK

IMMOBILIEN

021 51 - 95 05 96 · WWW.VAN-RANSBEEK.DE

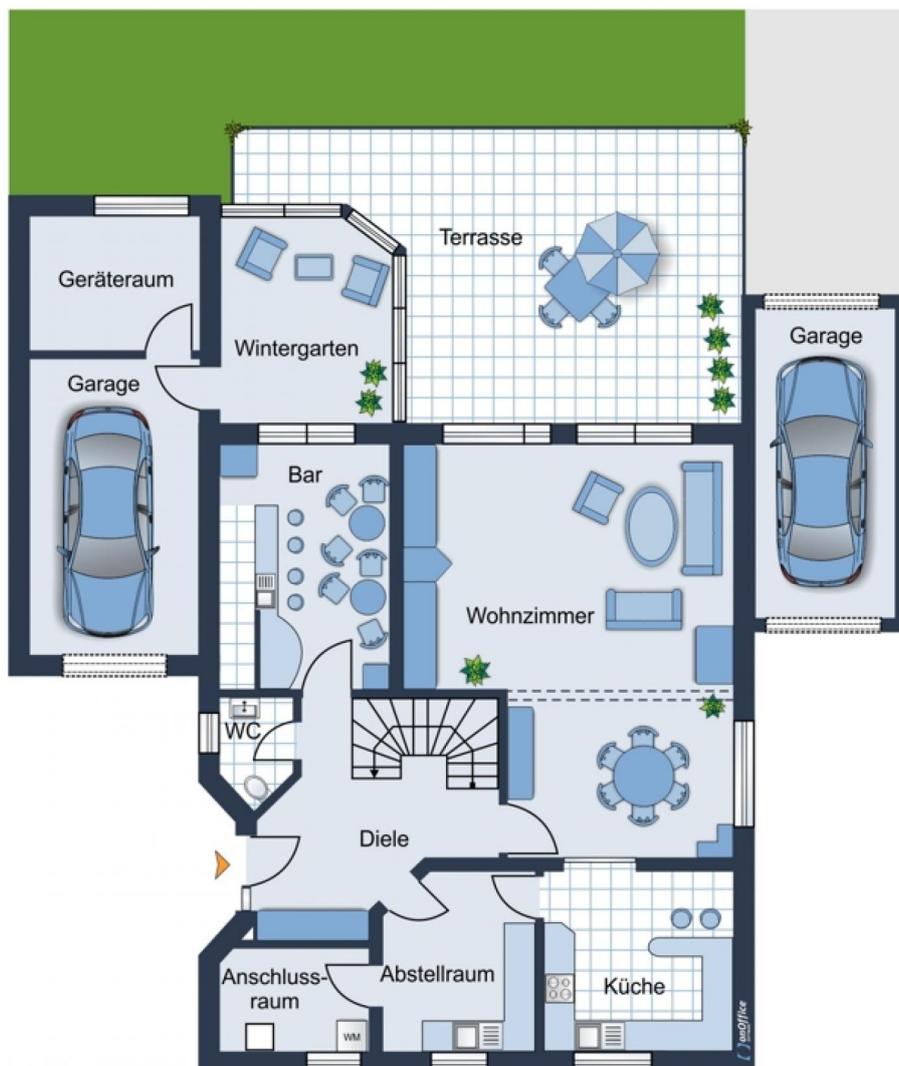
Seit über 25 Jahren Ihr Makler für gute Immobilien.

Immobilien van Ransbeek



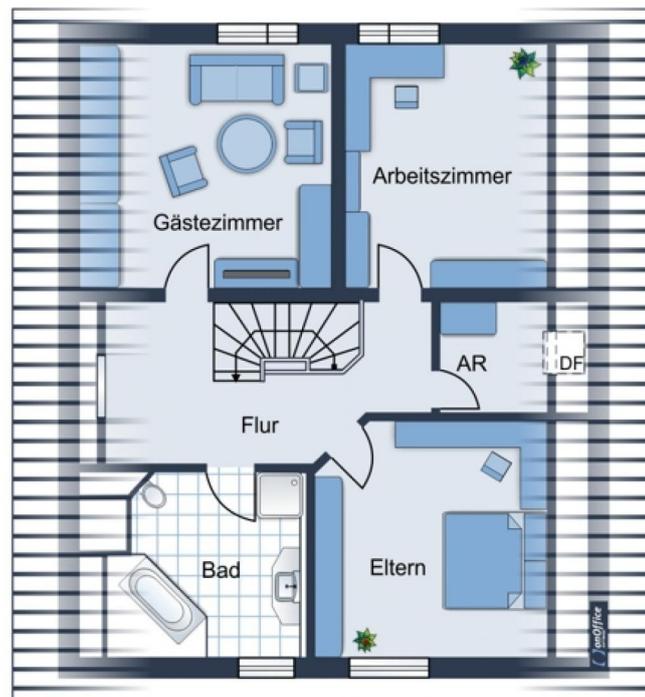
Grundriss

Grundriss Erdgeschoss



Grundriss

Grundriss Dachgeschoss



Grundriss

Schnitt des Hauses



Immergrundriss

