

Kerken / Nieukerk

## gut geschnittene DHH in Kerken-Nieukerk im Dornröschenschlaf

Objektnummer: 23452004



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 239.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 122,58 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 403 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23452004 - 47647 Kerken / Nieukerk

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23452004 - 47647 Kerken / Nieukerk

## Auf einen Blick

|               |                           |
|---------------|---------------------------|
| Objektnummer  | 23452004                  |
| Wohnfläche    | ca. 122,58 m <sup>2</sup> |
| Dachform      | Satteldach                |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung         |
| Zimmer        | 6                         |
| Schlafzimmer  | 4                         |
| Badezimmer    | 2                         |
| Baujahr       | 1956                      |
| Stellplatz    | 1 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                            |                                                                            |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 239.000 EUR                                                                |
| Haus                       | Doppelhaushälfte                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2013                                                                       |
| Bauweise                   | Massiv                                                                     |
| Nutzfläche                 | ca. 0 m <sup>2</sup>                                                       |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC                                                         |

Objektnummer: 23452004 - 47647 Kerken / Nieukerk

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |
|----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | GAS            |
| Energieausweis gültig bis  | 02.08.2033     |
| Befuerung                  | Gas            |

|                         |                |
|-------------------------|----------------|
| Energieinformationen    | VERBRAUCH      |
| Endenergieverbrauch     | 153.10 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | E              |

Objektnummer: 23452004 - 47647 Kerken / Nieukerk

## Die Immobilie





Objektnummer: 23452004 - 47647 Kerken / Nieukerk

## Die Immobilie



Objektnummer: 23452004 - 47647 Kerken / Nieukerk

## Die Immobilie





Objektnummer: 23452004 - 47647 Kerken / Nieukerk

## Die Immobilie





Objektnummer: 23452004 - 47647 Kerken / Nieukerk

## Die Immobilie



Objektnummer: 23452004 - 47647 Kerken / Nieukerk

## Die Immobilie



Objektnummer: 23452004 - 47647 Kerken / Nieukerk

## Die Immobilie



Objektnummer: 23452004 - 47647 Kerken / Nieukerk

## Die Immobilie





Objektnummer: 23452004 - 47647 Kerken / Nieukerk

## Die Immobilie



Objektnummer: 23452004 - 47647 Kerken / Nieukerk

## Die Immobilie



Objektnummer: 23452004 - 47647 Kerken / Nieukerk

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.



Objektnummer: 23452004 - 47647 Kerken / Nieukerk

## Ein erster Eindruck

Angeboten wird eine Doppelhaushälfte in Kerken-Nieukerk in einer ruhigen bevorzugten Wohngegend. 1956 wurde diese auf einem ca. 403 m<sup>2</sup> großem Grundstück errichtet, die Wohnfläche beträgt insgesamt ca. 122 m<sup>2</sup> und erstreckt sich über Erd- und Obergeschoss. Zudem finden Sie ein voll ausgebautes Kellergeschoss. Momentan ist die Immobilie in zwei Wohnungen geteilt und teilweise vermietet (die obere Wohnung ist frei). Die Immobilie kann aber entweder als „Mehr-Generationen-Haus“ oder nach einigen Umbauten für eine große Familie genutzt werden. Eine Garage und zwei Stellplätze direkt am Haus vervollständigen dieses Angebot. Erd- und Obergeschoss haben den gleichen Grundriss. Alle Zimmer in den jeweiligen Geschossen sind von der länglichen Diele aus erreichbar: die Küche, ein Badezimmer mit Dusche im EG bzw. Badewanne im OG, die zwei Schlafzimmer und das gut geschnittene Wohnzimmer, von welchem Sie im EG durch eine große bodentiefe Fensterfront auf die Terrasse gelangen. Sollten Sie die Immobilie komplett nutzen wollen, kann man jeweils das Bad und die Küche miteinander verbinden, um größeren Platz zu gewinnen und im EG die Küche und im OG das Badezimmer zu haben. Ebenso können Sie die Wohn- und Schlafzimmer im EG öffnen für einen großen Wohn- und Essbereich. Der quadratische Garten hat eine schöne Größe, ist angelegt mit Sträuchern und Bäumen und lädt ein zum Grillen und Sonnenbaden. Das Grundstück ist rundum nicht einsehbar. Im Kellergeschoss befinden sich vier Räume: der Waschraum, der Heizungsraum und zwei Kellerräume. Über eine Kelleraußentreppe gelangen Sie aus dieser Etage direkt in den Garten. Diese im typischen Stil der 50er Jahre erbaute DHH wurde seit dem Baujahr immer wieder renoviert und saniert: bspw. wurden die Bäder vor 16 Jahren und die Fußböden 2013 saniert sowie die Elektrik teilerneuert. Andere Teile des Hauses wiederum sind als sanierungsbedürftig zu bezeichnen: im Keller sollten Sie Feuchtigkeitsstellen in zwei Räumen beheben lassen. Und der allgemeine Zustand entspricht nicht dem Standard modernen Wohnens. Trotz allem besticht diese Immobilie mit einer tollen Lage in Innenstadt Nähe und vielen Gestaltungsmöglichkeiten. Realisieren Sie sich den Traum vom eigenen Zuhause und erwecken Sie dieses kleine Juwel wieder zum Leben. Auch ist diese Immobilie interessant für Kapitalanleger durch die Vermietung der beiden Wohnungen.

Objektnummer: 23452004 - 47647 Kerken / Nieukerk

## Ausstattung und Details

Folgende Ausstattung finden Sie in dieser Doppelhaushälfte vor:

- Baujahr 1956
- ca. 403 m<sup>2</sup> großes Grundstück
- Wohnfläche ca. 122 m<sup>2</sup> über Erd- und Obergeschoss
- 4 Zimmer, 2 Küchen und 2 Bäder
- ausgebautes Kellergeschoss
- Garage und zwei Stellplätze
- ca. 12 m<sup>2</sup> große Terrasse
- Gaszentral-Heizung aus dem Jahr 1993
- doppelt verglaste Kunststofffenster sowie Rollläden
- aufgeteilt in 2 Wohnungen, wovon eine vermietet ist

Objektnummer: 23452004 - 47647 Kerken / Nieukerk

## Alles zum Standort

Die Immobilie liegt im Ortsteil Nieukerk der Gemeinde Kerken. Sie finden eine ruhige Wohnlage in einer Sackgasse mit Einfamilienhäusern und Landwirtschaft im näheren Umfeld. Der Ortskern Kerken-Nieukerk mit seinen Geschäften des täglichen Bedarfs sowie Ärzten und die Apotheke sind zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen. Im Ort befinden sich mehrere Kindergärten sowie eine Grundschule. Gesamtschulen sind im Nachbarort Aldekerk und in Straelen angesiedelt. Hervorzuheben ist der hohe Freizeitwert: in wenigen Minuten erreichen Sie das Waldfreibad Eyller See, in welcher auch eine Tauchschiule, ein ansässiger Angelverein sowie ein eingezäunter Bereich für Hunde zu finden ist. Neben weitreichenden Rad- und Wanderwegen befinden sich auch der Nieukerker Sportplatz sowie eine Skateranlage für Kinder und Jugendliche in der Nähe. Kerken besitzt eine gute Anbindung an die A 40 sowie an das überregionale Straßennetz. Gleichzeitig ist Kerken über die Bundesbahn-Linie Düsseldorf / Kleve verbunden und mit dem Bus aus Geldern, Krefeld, Kempen, Duisburg, Moers und Venlo erreichbar.

Objektnummer: 23452004 - 47647 Kerken / Nieukerk

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.8.2033. Endenergieverbrauch beträgt 153.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956. Die Energieeffizienzklasse ist E. Bitte beachten Sie, dass Ihnen die Adresse der Immobilie nur nach Nennung Ihrer vollständigen Kontaktdaten über das Internet übermittelt werden kann. Vielen Dank für Ihr Verständnis! Nach Bekanntgabe Ihrer Daten erhalten Sie die Adresse in dem Ihnen zugesandten Exposee. Alle Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer. Hierfür kann trotz sorgfältiger Prüfung keine Gewähr und Haftung geleistet werden. Die Informationen werden bei Bedarf korrigiert. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Haben Sie bereits eine Finanzierung für Ihre Traumimmobilie? VON POLL FINANCE ist Ihr zuverlässiger und kompetenter Partner für die passende Immobilienfinanzierung. Wir unterbreiten Ihnen gerne ein maßgeschneidertes Finanzierungsangebot, welches genau auf Ihre Bedürfnisse eingeht. Sprechen Sie uns an, unsere Baufinanzierungsspezialisten beraten Sie gerne. Die allgemeinen Geschäftsbedingungen finden Sie in unserem Exposee.



Objektnummer: 23452004 - 47647 Kerken / Nieukerk

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ramona Wanitzek-Reiter

---

Busmannstraße 28 Geldern  
E-Mail: [geldern@von-poll.com](mailto:geldern@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)