

Kevelaer / Winnekendonk – Winnekendonk

***HOCHWERTIG*STILVOLL*EXKLUSIV* großer Bungalow in Kevelaer mit Außenpool**

Objektnummer: 23452009



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 769.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 186,61 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 1.537 m²

Objektnummer: 23452009 - 47626 Kevelaer / Winnekendonk – Winnekendonk

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

Objektnummer: 23452009 - 47626 Kevelaer / Winnekendonk – Winnekendonk

Auf einen Blick

Objektnummer	23452009
Wohnfläche	ca. 186,61 m ²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1971
Stellplatz	4 x Freiplatz

Kaufpreis	769.000 EUR
Haus	
Provision	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 74 m ²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 23452009 - 47626 Kevelaer / Winnekendonk – Winnekendonk

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	OEL	Endenergieverbrauch	116.20 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	14.01.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 23452009 - 47626 Kevelaer / Winnekendonk – Winnekendonk

Die Immobilie



Objektnummer: 23452009 - 47626 Kevelaer / Winnekendonk – Winnekendonk

Die Immobilie



Objektnummer: 23452009 - 47626 Kevelaer / Winnekendonk – Winnekendonk

Die Immobilie



Objektnummer: 23452009 - 47626 Kevelaer / Winnekendonk – Winnekendonk

Die Immobilie



Objektnummer: 23452009 - 47626 Kevelaer / Winnekendonk – Winnekendonk

Die Immobilie



Objektnummer: 23452009 - 47626 Kevelaer / Winnekendonk – Winnekendonk

Die Immobilie



Objektnummer: 23452009 - 47626 Kevelaer / Winnekendonk – Winnekendonk

Die Immobilie



Objektnummer: 23452009 - 47626 Kevelaer / Winnekendonk – Winnekendonk

Die Immobilie



Objektnummer: 23452009 - 47626 Kevelaer / Winnekendonk – Winnekendonk

Die Immobilie



Objektnummer: 23452009 - 47626 Kevelaer / Winnekendonk – Winnekendonk

Die Immobilie



Objektnummer: 23452009 - 47626 Kevelaer / Winnekendonk – Winnekendonk

Die Immobilie



Objektnummer: 23452009 - 47626 Kevelaer / Winnekendonk – Winnekendonk

Die Immobilie



Objektnummer: 23452009 - 47626 Kevelaer / Winnekendonk – Winnekendonk

Die Immobilie



Objektnummer: 23452009 - 47626 Kevelaer / Winnekendonk – Winnekendonk

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: 23452009 - 47626 Kevelaer / Winnekendonk – Winnekendonk

Ein erster Eindruck

In Winnekendonk, einem gefragten Stadtteil von Kevelaer, liegt dieser gepflegte und hochwertig ausgestattete Bungalow – ein Architektenhaus in T-Form – umgeben von einem Garten mit Sonnenterrasse und Außenpool. Auf dem hinteren Teil des Grundstücks befindet sich darüber hinaus eine große Gewerbehalle, die zu verschiedenen Zwecken genutzt werden kann. Dieses Einfamilienhaus wurde auf einem 1.537 m² großem Grundstück errichtet, die Wohnfläche beträgt insgesamt ca. 186 m². Der Hauptwohnbereich befindet sich im Erdgeschoss und wird ergänzt von einem weiteren, kleineren Wohnbereich im Untergeschoss mit großen Tageslichtfenstern. Der weitläufige Garten ermöglicht es, die Sonne von Sonnenaufgang bis Sonnenuntergang zu genießen und der neue Außenpool lässt an warmen Tagen keine Wünsche offen. Eine Garage und vier Stellplätze vervollständigen dieses attraktive Angebot. Sie betreten den Bungalow in eine großzügig geschnittene Diele, von welcher Sie links in die hochwertig ausgestattete Küche mit Kücheninsel und Sitzgelegenheit gelangen. Rechts finden Sie den einladenden, mit mehreren großen Fensterfronten ausgestatteten Wohnbereich. Für die besondere Wohlfühlatmosphäre sorgt der Kamin und der Blick in den Garten, in welchem Sie zu jeder Zeit die Vögel beobachten können. Auf dieser Etage befinden sich ergänzend zwei Schlafzimmer, das Gäste-WC sowie das Badezimmer mit exklusiver Ausstattung, wie bspw. Eckbadewanne, großer Dusche und Handtuchheizkörper. Im Untergeschoss – erreichbar über die Küche oder eine separate, seitliche Eingangstür – können Sie mit einem weiteren hellen kombinierten Wohn-/Schlafbereich und einem großen, schönen Duschbad großzügig planen. Dazu kommt auf der anderen Seite des Untergeschosses noch mehr Platz für die Verwirklichung Ihrer Ideen: es gibt fünf Kellerräume, die qualitativ hochwertig ausgebaut sind und ihresgleichen suchen. Sie werden derzeit neben dem Heizungsraum als Abstellraum, Vorrats- und Waschkraum, als Fitnessstudio und als Arbeitszimmer genutzt. Ihr Garten: er hat eine schöne Größe, ist gut angelegt und bietet ein sehr gepflegtes Erscheinungsbild. Die vom Wohnbereich aus erreichbare, ca. 36 m² große Terrasse lädt ein zum Sonnenbaden und Grillen. Ein Highlight dieses Anwesens bildet der große, abdeckbare Außenpool, welcher im Frühjahr dieses Jahres fertig gestellt wird. Die Besitzer des Hauses haben sich immer liebevoll um ihr Anwesen gekümmert, und aus diesem Grund ist es in einem sehr guten und hochwertigen Zustand mit vielen Extras: von der hochwertigen Einbauküche, über die intelligent steuerbare Fußbodenheizung und der Echtholzdielen bis hin zur Solaranlage und dem wunderschönen neuen Außenpool. Sie bekommen ein „kleines Paradies“ mit komfortabler Ausstattung, hochwertigen Extras und der Option, gleich einziehen zu können in einem hellen, angenehmen Wohnambiente. Kurz noch zur Gewerbehalle: sie umfasst insgesamt 420 m² Nutzfläche inkl. Büro, Sozialraum und Nasszelle und kann in

verschiedenster Weise genutzt werden. Ausgestattet ist die Halle außerdem mit einem großen elektrischen Sektionaltor, großen Fenstern und einem Nebeneingang. Eine Schlosserkonzession liegt vor, ebenso wie eine Bauvoranfrage für eine Umkonzessionierung für eine Schreinerei. Auch kann die Halle zur Vermietung genutzt werden, wie bspw. für Oldtimer oder Reisemobile. Das Anwesen wird zusammen mit der Gewerbehalle verkauft.

Objektnummer: 23452009 - 47626 Kevelaer / Winnekendonk – Winnekendonk

Ausstattung und Details

Folgende Ausstattung und Merkmale finden Sie in dem angebotenen Anwesen:

- ca. 186 m² Wohnfläche
- helles, lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Kaminofen
- insgesamt drei weitere Schlaf- bzw. Kinderzimmer
- zwei moderne Badezimmer
- hochwertig eingerichtete Küche
- Gäste-WC
- Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung
- doppelt verglaste Kunststofffenster und elektrische Rollläden
- ölbetriebene Zentral-Heizung aus dem Jahr 2003
- unkomplizierter Tausch gegen Wärmepumpe möglich
- Verwendung hochwertiger Baumaterialien, wie bspw. Echtholzdielen
- großer Garten mit Terrasse und Außenpool
- permanente Renovierung/Sanierung:
 - Dacherneuerung 1992
 - Fenster und Jalousien, Böden, Heizung, Türanlage 2003
 - Zu- und Abwasserleitungen sowie Elektroinstallation 2003
 - Gäste-WC 2003
 - Gewerbehalle 2006
 - komplettes Untergeschoss 2021 (inkl. XPS-Perimeterdämmung)
 - Neugestaltung des Außenbereiches inkl. des Pools 2022
- ca. 1.537 m² großes, komplett eingefriedetes Grundstück
- Alarmanlage und Smarthome (Lupusec) inkl. Fritzbox
- Photovoltaikanlage mit 14,76 kWp
- Garage mit elektrischem Tor und E-Wallbox
- vier Stellplätze
- beheizbare Gewerbehalle inkl. Nasszelle und Büro
- 430 m² Nutzfläche und Deckenhöhe von bis 4,3 m
- Erneuerung des Daches der Gewerbehalle 2006

Objektnummer: 23452009 - 47626 Kevelaer / Winnekendonk – Winnekendonk

Alles zum Standort

Winnekendonk – Das Golddorf – ist eine Ortschaft der Stadt Kevelaer, die im Kreis Kleve am unteren Niederrhein liegt und ca. 4.600 Einwohner zählt. Eingebettet in die niederrheinische Donkenlandschaft am Ufer von Fleuth und Niers hat Winnekendonk eine sehr attraktive Lage. Besonders erwähnenswert ist u.a. der dicht um Winnekendonk bestehende Grüngürtel, der im Süden in den Wettener Wald, im Osten an die Binnenheide, im Norden an die Berberheide und im Westen an die Schravelener Heide heranführt sowie das am Ufer der Fleuth bestehende Vogelschutzgebiet. Auf ca. 40 km Wanderwegenetz können Sie die Natur hautnah erleben. Eine gute Erreichbarkeit ist durch Anbindung zur A 57 gewährleistet. Sie kommen von hier aus bequem in die benachbarten Niederlande und ins Ruhrgebiet. Den Airport Niederrhein in Weeze erreichen Sie in ca. 8 km. In Winnekendonk finden Sie Grundschule und Kindergarten sowie Arztpraxen und Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs.

Objektnummer: 23452009 - 47626 Kevelaer / Winnekendonk – Winnekendonk

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.1.2034. Endenergieverbrauch beträgt 116.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 23452009 - 47626 Kevelaer / Winnekendonk – Winnekendonk

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ramona Wanitzek-Reiter

Busmannstraße 28 Geldern
E-Mail: geldern@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com