

Kerken / Nieukerk

gut geschnittene DHH in Kerken-Nieukerk im Dornröschenschlaf

CODE DU BIEN: 23452004



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 239.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 122,58 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 403 m²

CODE DU BIEN: 23452004 - 47647 Kerken / Nieukerk

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 23452004 - 47647 Kerken / Nieukerk

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	23452004
Surface habitable	ca. 122,58 m ²
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1956
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	239.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2013
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m ²
Aménagement	Terrasse, WC invités

CODE DU BIEN: 23452004 - 47647 Kerken / Nieukerk

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	GAS
Certification énergétique valable jusqu'au	02.08.2033
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	153.10 kWh/m ² a
Classement énergétique	E

CODE DU BIEN: 23452004 - 47647 Kerken / Nieukerk

La propriété



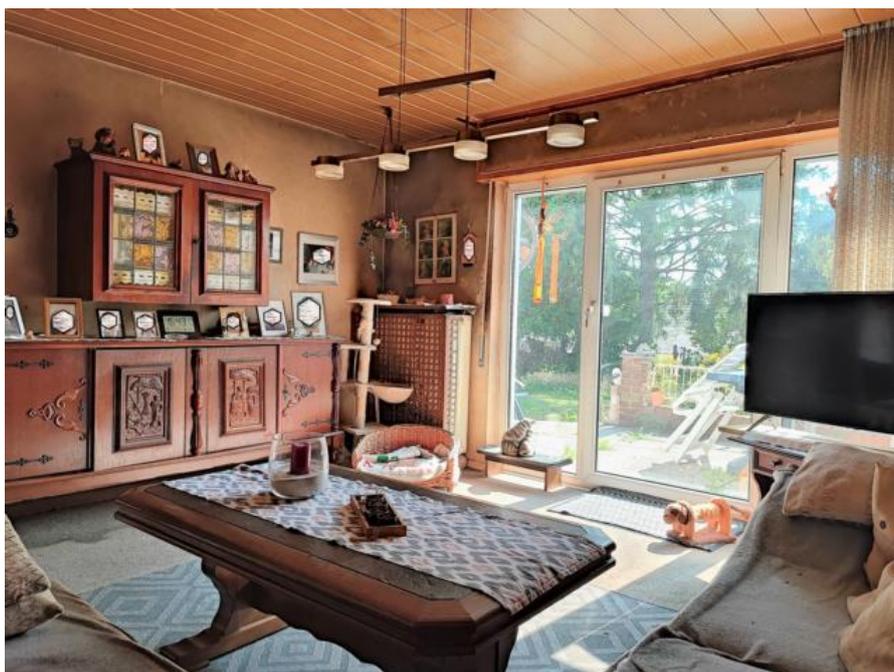
CODE DU BIEN: 23452004 - 47647 Kerken / Nieukerk

La propriété



CODE DU BIEN: 23452004 - 47647 Kerken / Nieukerk

La propriété



CODE DU BIEN: 23452004 - 47647 Kerken / Nieukerk

La propriété



CODE DU BIEN: 23452004 - 47647 Kerken / Nieukerk

La propriété



CODE DU BIEN: 23452004 - 47647 Kerken / Nieukerk

La propriété



CODE DU BIEN: 23452004 - 47647 Kerken / Nieukerk

La propriété



CODE DU BIEN: 23452004 - 47647 Kerken / Nieukerk

La propriété



CODE DU BIEN: 23452004 - 47647 Kerken / Nieukerk

La propriété



CODE DU BIEN: 23452004 - 47647 Kerken / Nieukerk

La propriété



CODE DU BIEN: 23452004 - 47647 Kerken / Nieukerk

Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 23452004 - 47647 Kerken / Nieukerk

Une première impression

Angeboten wird eine Doppelhaushälfte in Kerken-Nieukerk in einer ruhigen bevorzugten Wohngegend. 1956 wurde diese auf einem ca. 403 m² großem Grundstück errichtet, die Wohnfläche beträgt insgesamt ca. 122 m² 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.

CODE DU BIEN: 23452004 - 47647 Kerken / Nieukerk

Détails des commodités

Folgende Ausstattung finden Sie in dieser Doppelhaushälfte vor:

- Baujahr 1956
- ca. 403 m² großes Grundstück
- Wohnfläche ca. 122 m² über Erd- und Obergeschoss
- 4 Zimmer, 2 Küchen und 2 Bäder
- ausgebautes Kellergeschoss
- Garage und zwei Stellplätze
- ca. 12 m² große Terrasse
- Gaszentral-Heizung aus dem Jahr 1993
- doppelt verglaste Kunststofffenster sowie Rollläden
- aufgeteilt in 2 Wohnungen, wovon eine vermietet ist

CODE DU BIEN: 23452004 - 47647 Kerken / Nieukerk

Tout sur l'emplacement

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 Tauchschule, 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.

CODE DU BIEN: 23452004 - 47647 Kerken / Nieukerk

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.8.2033. Endenergieverbrauch beträgt 153.10 kwh/(m²*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.

CODE DU BIEN: 23452004 - 47647 Kerken / Nieukerk

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Ramona Wanitzek-Reiter

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com