Kamp-Lintfort

Lichtdurchflutete ETW Hochparterre mit Wintergarten

??????? ????????: 23070018

???? ??????: 199.000 EUR • ?????????: ca. 103 m² • ???????: 4

??????? ????????: 23070018 - 47475 Kamp-Lintfort

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 23070018 - 47475 Kamp-Lintfort

?? ??? ?????

??????? ????????	23070018
?????????	ca. 103 m²
????? ??????	??????????? ?????
?????????? ???	??????? ?? ?? ???????
???????	4
????????? ??? ????????	1
????????	1
???? ??????????	1956

???? ??????	199.000 EUR
??????????	
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2001
??????? ??????????	??????
?????????????????? ?????	ca. 29 m²
??????	WC ??????????, ?????, ????????????? ???????

??????? ????????: 23070018 - 47475 Kamp-Lintfort

??????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	OEL
?????????? ????????????? ?????? ???	19.05.2027
???? ?????????	????

?????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	197.00 kWh/m²a
????????? ??????????? ????????	F

??????? ????????: 23070018 - 47475 Kamp-Lintfort

?? ???????

??????? ????????: 23070018 - 47475 Kamp-Lintfort

?? ???????

??????? ????????: 23070018 - 47475 Kamp-Lintfort

?? ???????

??????? ????????: 23070018 - 47475 Kamp-Lintfort

?? ???????

??????? ????????: 23070018 - 47475 Kamp-Lintfort

?? ???????

??????? ????????: 23070018 - 47475 Kamp-Lintfort

?? ???????

??????? ????????: 23070018 - 47475 Kamp-Lintfort

?? ???????

??????? ????????: 23070018 - 47475 Kamp-Lintfort

?? ???????

??????? ????????: 23070018 - 47475 Kamp-Lintfort

?? ???????

??????? ????????: 23070018 - 47475 Kamp-Lintfort

?? ???????

??????? ????????: 23070018 - 47475 Kamp-Lintfort

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL REAL ESTATE®

Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

??????? ????????: 23070018 - 47475 Kamp-Lintfort

?? ???????

??????? ????????: 23070018 - 47475 Kamp-Lintfort

??? ????? ????????

Zum Verkauf steht eine moderne Wohnung im Hochparterre mit einer Wohnfläche von ca. 103 m². Das Gebäude wurde im Jahr 1956 fertiggestellt. Die Wohnung wurde seitdem kontinuierlich modernisiert und im Jahre 2015-2018 erfolgte eine komplette Sanierung der lichtdurchfluteten Wohnung. Die Wohnung bietet insgesamt fünf Zimmer. Das Schlafzimmer, dass genügend Platz für ein Doppelbett bietet und ein Ankleidezimmer im Nebenraum, welches eine großzügige Aufteilung ermöglicht. Das geräumige Badezimmer verfügt über eine moderne Ausstattung und wurde im Jahr 2018 komplett saniert. Ein Gäste-WC sorgt für zusätzlichen Komfort. Der großzügige Gemeinschaftsgarten und Terrassenanlage, der von allen Wohnparteien genutzt werden kann, bietet einen herrlichen Blick ins Grüne und ist der perfekte Ort, um die warmen Sommerabende zu genießen. Der geräumige Wintergarten, der im Jahr 2000 angebaut wurde, sorgt für zusätzlichen Wohnraum und ist der ideale Platz zum Relaxen samt Infrarotheizung an kälteren Tage. Insgesamt bietet diese moderne Wohnung eine ideale Raumaufteilung sowie eine tolle Ausstattung. Die umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen, die in den letzten Jahren durchgeführt wurden, sorgen für einen sofortigen Einzug ohne weiteren Renovierungsbedarf. Hinter der Gemeinschaftsgartenanlage befindet sich noch einen Schotterparkplatz, wo jeder Anwohner der WEG sein PKW parken kann. Natürlich finden Sie im Keller einen eigenen gemauert recht geräumigen Kellerraum und eine Waschküche vor. Hinweis: Das Hobby-Arbeitszimmer zum Wintergarten wird nur als wohnlich ausgebaute Nutzfläche gerechnet und geht nicht in die Wohnfläche ein. Diese Immobilie ist die perfekte Wahl für Paare oder kleine Familien, die eine moderne und gut ausgestattete Wohnung in einer zentralen Lage suchen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den Vorzügen dieser Immobilie überzeugen.

??????? ????????: 23070018 - 47475 Kamp-Lintfort

????????????? ??? ???????

Das Objekt befindet sich in einem modernisierten Zustand und wurde in den letzten Jahren umfangreich renoviert. Im Jahr 2000 wurden das Dach erneuert und gedämmt, und 2019 wurden die Gussrohre im Badezimmer gegen schallschutzisolierte Rohre ausgetauscht. Auch die Abwasserrohre im Bad, Gäste-WC und in der Küche wurden im Jahr 2019 durch hochtemperaturbeständige Rohre ersetzt. Zudem wurde im Jahr 2020 eine Keller-Trockenlegung und Isolierung bis zum Fundament durchgeführt.
Die Beheizung der Wohnung erfolgt über eine moderne Öl-Zentralheizung, die für angenehme Raumtemperaturen sorgt.

??????? ????????: 23070018 - 47475 Kamp-Lintfort

??? ??? ??? ??????????

Die Lage der Immobilie ist optimal. Sie befindet sich in einer ruhigen Wohngegend, dennoch sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Universität und öffentliche Verkehrsmittel in unmittelbarer Nähe. Eine Kita befindet sich auf der selben Straße und auch ein Neubauviertel. Des Weiteren ist mit dem Kino, dem sehr nahe gelegenen Zechenpark und zahlreichen zusätzlichen Aktivitäten wie Schwimmbad, Golfplatz etc, für alle Freizeitaktivitäten gesorgt. Die Anbindung an die Autobahn ist optimal, was für Berufspendler in den Nachbarstädten erfreulich sein wird.

??????? ????????: 23070018 - 47475 Kamp-Lintfort

????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.5.2027. Endenergieverbrauch beträgt 197.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956. Die Energieeffizienzklasse ist F. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

??????? ????????: 23070018 - 47475 Kamp-Lintfort

??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Evelin Gill

Neustraße 34 Moers
E-Mail: moers@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com