

**Kempen**

Großzügig. Stilvoll. Besonders. Ihr luxuriöses Anwesen in ruhiger Feldrandlage in Kempen.

*Αριθμός ακινήτου: 25052041-3*



**ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 959.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 393 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 8.5 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 1.728 m<sup>2</sup>**

**Αριθμός ακινήτου: 25052041-3 - 47906 Kempen**

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατόψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25052041-3 - 47906 Kempen

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25052041-3	Τιμή αγοράς	959.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 393 m <sup>2</sup>	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Σχήμα στέγης	Ημικεκλιμένη στέγη	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Δωμάτια	8.5	Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 239 m <sup>2</sup>
Κατάσταση του ακινήτου	4	Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Πισίνα, Σάουνα, Τζάκι, Εντοιχιζόμενη κουζίνα
τουαλέτα	3		
Έτος κατασκευής	1973		

Αριθμός ακινήτου: 25052041-3 - 47906 Kempen

## Ενεργειακά δεδομένα

Πηγή ενέργειας	Τηλε	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	03.07.2035	Τελική ζήτηση ενέργειας	238.88 kWh/m <sup>2</sup> a
		Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	G
		Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1973

Αριθμός ακινήτου: 25052041-3 - 47906 Kempen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25052041-3 - 47906 Kempen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25052041-3 - 47906 Kempen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25052041-3 - 47906 Kempen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25052041-3 - 47906 Kempen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25052041-3 - 47906 Kempen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25052041-3 - 47906 Kempen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25052041-3 - 47906 Kempen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25052041-3 - 47906 Kempen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25052041-3 - 47906 Kempen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25052041-3 - 47906 Kempen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25052041-3 - 47906 Kempen

## Το ακίνητο



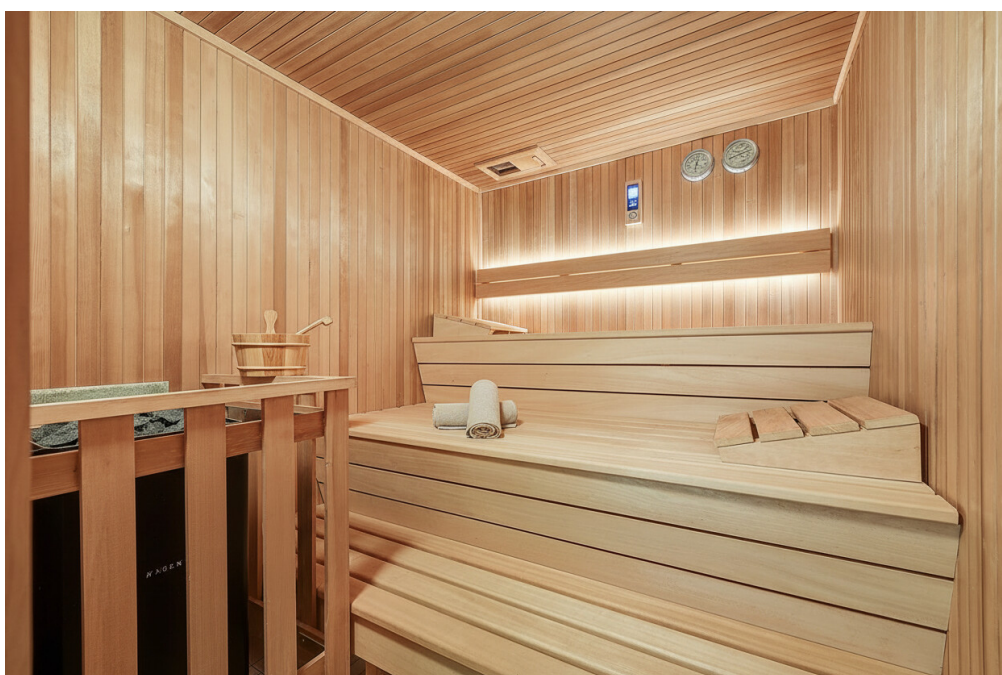
Αριθμός ακινήτου: 25052041-3 - 47906 Kempen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25052041-3 - 47906 Kempen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25052041-3 - 47906 Kempen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25052041-3 - 47906 Kempen

## Το ακίνητο

### WIR FINANZIEREN ALLES – AUSSER LUFTSCHLÖSSER

**WIR HABEN FÜR SIE IHRE  
WUNSCHFINANZIERUNG AUS  
RUND 700 FINANZINSTITUTEN**

Wir bieten Ihnen unabhängige  
Finanzierungsberatung, überprüfen Ihre  
bestehende Finanzierung oder klären, welche  
Immobilie für Sie finanziell in Frage kommt!

**JETZT HIER BERATEN LASSEN.**

**AKTUELLE ZINSEN**

bei einem Nettodarlehensbetrag von 350.000 €

**3,70% p.a.**

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,63% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,54% p.a.	3,64% p.a.
10 Jahre	3,63% p.a.	3,70% p.a.
30 Jahre	4,13% p.a.	4,22% p.a.

Stand per 02.04.2026



Konditionen  
wie im Internet,  
Ansprechpartner  
vor Ort!

www.von-poll-finance.com





Αριθμός ακινήτου: 25052041-3 - 47906 Kempen

## Το ακίνητο

### WIR FINANZIEREN ALLES – AUSSER LUFTSCHLÖSSER

WIR HABEN FÜR SIE IHRE  
WUNSCHFINANZIERUNG AUS  
RUND 700 FINANZINSTITUTEN

Wir bieten Ihnen unabhängige  
Finanzierungsberatung, überprüfen Ihre  
bestehende Finanzierung oder klären, welche  
Immobilie für Sie finanziell in Frage kommt!

JETZT HIER BERATEN LASSEN.

**AKTUELLE ZINSEN**

bei einem Nettodarlehensbetrag von 350.000 €

**3,70% p.a.**

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,63% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,54% p.a.	3,64% p.a.
10 Jahre	3,63% p.a.	3,70% p.a.
30 Jahre	4,13% p.a.	4,22% p.a.

Stand per 02.04.2026

Konditionen  
wie im Internet,  
Ansprechpartner  
vor Ort!



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

Αριθμός ακινήτου: 25052041-3 - 47906 Kempen

## Κάτοψη





Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

**Αριθμός ακινήτου: 25052041-3 - 47906 Kempen**

## Μια πρώτη εντύπωση

Am ruhigen Ende einer kaum befahrenen Straße, direkt am Feld gelegen, öffnet sich das Tor zu einem besonderen Zuhause – einem luxuriösen Bungalow mit 393m<sup>2</sup> auf einem 1728m<sup>2</sup> großen Grundstück, der seit seiner Erbauung im Jahr 1973 stets in Familienbesitz ist und mit viel Sorgfalt gepflegt wurde. Hier verschmelzen Großzügigkeit, Stil und Geborgenheit zu einem Ort, der mehr ist als nur ein Haus – es ist ein echtes Zuhause.

Das weitläufige Grundstück mit 1728 m<sup>2</sup> bietet nicht nur reichlich Platz zur Entfaltung, sondern auch zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung – ob für Gartenliebhaber, Ruhesuchende oder Familien mit dem Wunsch nach Freiraum. Eingebettet in eine grüne Oase schafft das Grundstück eine Atmosphäre der Ruhe und Privatsphäre, die den besonderen Charakter dieses Anwesens unterstreicht. Mit beeindruckenden ca. 393m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet dieses Anwesen eine seltene Kombination aus Raum, Komfort und architektonischer Klarheit.

Der repräsentative Eingangsbereich, mit vielen handgefertigten schmiedeeisernen Details, empfängt mit Großzügigkeit und Eleganz – ein erster Vorgeschmack auf die besondere Atmosphäre des Hauses. Das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit Kamin und weitem Blick in den liebevoll angelegten Garten bildet das Herzstück des Hauses. Ein angrenzendes Esszimmer, durch einen stilvollen Durchgang halb offen verbunden, lädt zu gemeinsamen Mahlzeiten und geselligen Abenden ein. Die hochwertige Holzküche befindet sich in einem separaten Raum – perfekt für alle, die das Kochen lieben.

Der Außenbereich überzeugt mit einer großzügigen, vielseitig nutzbaren Terrasse, die unterschiedliche Rückzugsorte für Entspannung und Geselligkeit bietet. Ein besonderes Highlight ist das große, versenkbare Hebefenster vom Wohnzimmer zur Terrasse, das im geöffneten Zustand eine harmonische Verbindung zwischen

Innen- und Außenraum schafft – ideal für laue Sommerabende und stilvolles Beisammensein. Ein Außenkamin sowie ein separater Grillplatz machen die Terrasse auch in den Übergangsmonaten zu einem behaglichen Treffpunkt. Der angrenzende, liebevoll gestaltete Garten beeindruckt mit einem idyllischen Teich samt Wasserfall und kunstvoll platzierten Findlingen. Zwei weitere Terrassen fügen sich harmonisch in das Gesamtbild ein und laden an verschiedenen Tageszeiten zum Verweilen ein.

Der private Schlafbereich umfasst ein großzügiges Hauptschlafzimmer mit einem modernen Bad en Suite und zwei weitere flexibel nutzbare Zimmer - für Kinder, Gäste oder als Büro - eine separate Ankleide sowie ein weiteres Badezimmer. Besonders praktisch: Eine integrierte Wäscherutsche führt direkt aus Flur und Schlafzimmer in den Hauswirtschaftsraum. Ein zusätzlicher Raum im Eingangsbereich bietet weitere Nutzungsmöglichkeiten.

Im wohnraumähnlich ausgebauten Kellergeschoss eröffnet sich eine zweite Welt – mit einem Partyraum, ausgestattet mit Theke, Bar, Tanzfläche und Platz für einen großen Esstisch. Angrenzend befindet sich eine zweite Küche und als weiteres Highlight ein eigener Kühlraum.

Zudem befinden sich im Kellergeschoss zwei weitere wohnraumähnlich ausgebaute separate Bereiche, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten: Der erste Bereich umfasst zwei Gästezimmer, ein Duschbad sowie eine eigene Sauna – ideal für Besucher oder entspannte Wellnessmomente im eigenen Zuhause. Der zweite Bereich verfügt über zwei weitere Zimmer sowie eine zusätzliche Kleiderkammer und eignet sich hervorragend als Hobby- oder Arbeitsbereich. Ergänzt wird das Untergeschoss durch einen Heizungsraum, einen großzügigen Hauswirtschaftsraum und eine praktische Werkstatt, die zusätzlichen Stauraum und funktionale Arbeitsfläche bieten.

Ein besonderes Highlight ist das stillgelegte, jedoch hervorragend erhaltene Schwimmbad im Anbau. Mit einer Schwimmbeckengröße von 12m x 6m, Gegenstromanlage, Dusche, Klimatisierung sowie einem weiteren versenkbaren Hebefenster zum Garten hin, bietet dieser überdachte Bereich die ideale Basis für einen exklusiven privaten Spa – ein Ort mit außergewöhnlichem Potenzial für luxuriöse Entspannung im eigenen Zuhause.

Abgerundet wird das Anwesen durch eine große Doppelgarage mit zusätzlichen

Außenstellplätzen. Für zeitgemäßen Komfort sorgen eine Fußbodenheizung im gesamten Erdgeschoss, Untergeschoss und Schwimmbad sowie eine moderne, große Photovoltaikanlage mit 15,36 kWp, mit Volleinspeisevergütung bis 2032, aber technisch so ausgelegt, dass das gesamte Haus damit versorgt werden kann. Im Jahr 2024 wurden zum Beispiel 13.755 kWh in das Netz eingespeist, während der Verbrauch eines Ein-Personen-Haushalts lediglich 4.279 kWh betrug. Weitere Modernisierungen umfassen u. a. die Teilsanierung von Kanälen und Badezimmern im Jahr 2014.

Dieses besondere Anwesen mit einem traumhaften Grundstück vereint Privatsphäre, Großzügigkeit und Wohnkomfort auf höchstem Niveau – ideal für Familien, anspruchsvolle Individualisten oder Menschen mit dem Wunsch nach einem stilvollen Rückzugsort.

Schauen Sie sich bitte neben dem Exposé auch den 360° Rundgang an, um einen detaillierten Einblick in diese Immobilie zu erhalten.

Haben Sie weitere Fragen, einen Besichtigungswunsch oder können wir Ihnen bei der Finanzierung behilflich sein, melden Sie sich sehr gerne.

**Αριθμός ακινήτου: 25052041-3 - 47906 Kempen**

## Όλα για την τοποθεσία

Der ländlich gelegene Bungalow befindet sich in einem ruhigen und gewachsenen Wohngebiet im beliebten Kempener Stadtteil Hagelkreuz, nordwestlich des Stadtzentrums. Die Nachbarschaft ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, kleineren Mehrfamilienhäusern und begrünten Straßen – ein Umfeld, das Ruhe, Sicherheit und eine angenehme Wohnatmosphäre vermittelt.

Die Infrastruktur ist hervorragend ausgebaut:

Die nächstgelegene Bushaltestelle „Kempen Mommsenstraße“ liegt nur etwa zwei Gehminuten entfernt. Von dort aus bestehen mit den Linien 063, 065, 069 und X49 direkte Verbindungen zum Bahnhof Kempen sowie zu umliegenden Städten wie Geldern, Grefrath und Krefeld. Der Bahnhof Kempen (Niederrhein) ist bequem per Fahrrad oder Bus erreichbar. Von dort bringt Sie der RE10 (Niers-Express) im 30-Minuten-Takt schnell und komfortabel nach Düsseldorf oder Kleve – ideal für Berufspendler.

Auch Autofahrer profitieren von der verkehrsgünstigen Lage:

Die Bundesstraße B509 verläuft durch das Stadtgebiet und führt zügig zur A40, die eine schnelle Anbindung an das Ruhrgebiet sowie die niederländische Grenze bietet.

In unmittelbarer Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Restaurants, Cafés und Ärzte. Familien mit Kindern profitieren von nahegelegenen Kindergärten, Schulen und Spielplätzen. Auch das Freizeit- und Kulturangebot lässt keine Wünsche offen:

Das moderne Freizeitbad „aqua-sol“, das Kulturforum Franziskanerkloster, mehrere Sportvereine sowie attraktive Rad- und Wanderwege machen das Leben in Kempen aktiv und abwechslungsreich.

Insgesamt bietet diese Lage eine gelungene Kombination aus ländlicher Ruhe, stadtnahem Komfort und einer sehr guten Verkehrsanbindung. Ob Familie, Ruhesuchende oder Berufspendler – dieser Standort vereint hohe Lebensqualität mit praktischer Erreichbarkeit und ist somit eine attraktive Wohnadresse mit Zukunft.

**Αριθμός ακινήτου: 25052041-3 - 47906 Kempen**

## Άλλες πληροφορίες

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.

**Αριθμός ακινήτου: 25052041-3 - 47906 Kempen**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Nadin Ostendorf

---

Marktstraße 8, 47798 Krefeld

Tel.: +49 2151 - 93 188 0

E-Mail: [krefeld@von-poll.com](mailto:krefeld@von-poll.com)

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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