

**Kamp-Lintfort**

**\* Baustopp \* neuwertiges Effizienzhaus in  
wenigen Zügen fertigzustellen in absolut  
familienfreundlicher Lage \***

**Codice oggetto: 25070030**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 559.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 175 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL  
TERRENO: 437 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25070030 - 47475 Kamp-Lintfort**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25070030 - 47475 Kamp-Lintfort

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25070030	Prezzo d'acquisto	559.000 EUR
Superficie netta	ca. 175 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	6	Modernizzazione / Riqualficazione	2025
Camere da letto	4	Stato dell'immobile	Rustico
Bagni	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	2015	Superficie lorda	ca. 42 m <sup>2</sup>
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune

**Codice oggetto: 25070030 - 47475 Kamp-Lintfort**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas naturale pesante	Consumo energetico	61.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	10.12.2035	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2015



**Codice oggetto: 25070030 - 47475 Kamp-Lintfort**

## La proprietà



Codice oggetto: 25070030 - 47475 Kamp-Lintfort

## La proprietà



Codice oggetto: 25070030 - 47475 Kamp-Lintfort

## La proprietà





**Codice oggetto: 25070030 - 47475 Kamp-Lintfort**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25070030 - 47475 Kamp-Lintfort**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25070030 - 47475 Kamp-Lintfort**

## La proprietà





**Codice oggetto: 25070030 - 47475 Kamp-Lintfort**

## La proprietà



Codice oggetto: 25070030 - 47475 Kamp-Lintfort

## La proprietà





**Codice oggetto: 25070030 - 47475 Kamp-Lintfort**

## La proprietà

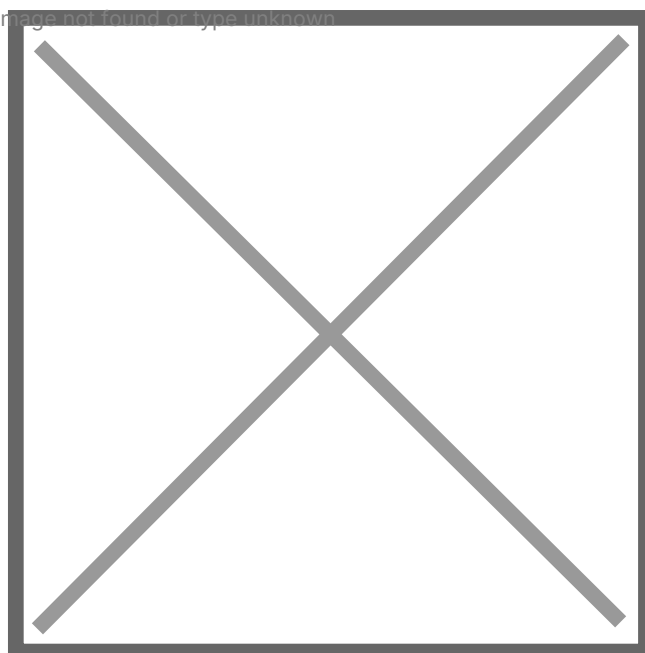


Codice oggetto: 25070030 - 47475 Kamp-Lintfort

## La proprietà



Image not found or type unknown



**Codice oggetto: 25070030 - 47475 Kamp-Lintfort**

## La proprietà





Codice oggetto: 25070030 - 47475 Kamp-Lintfort

## La proprietà



Codice oggetto: 25070030 - 47475 Kamp-Lintfort

## La proprietà



**Codice oggetto: 25070030 - 47475 Kamp-Lintfort**

## La proprietà





**Codice oggetto: 25070030 - 47475 Kamp-Lintfort**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25070030 - 47475 Kamp-Lintfort**

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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



**Codice oggetto: 25070030 - 47475 Kamp-Lintfort**

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein top modernes und freistehendes Haus aus dem Jahre 2015, in konventioneller Massivbauweise errichtet und befindet sich in dem beliebten Neubauviertel "Am Volkspark", recht zentral gelegen und ideal für Familien oder Berufspendler.

Das helle, freundliche und mit moderner Grundrissgestaltung erbaute Haus, erfreut sich einer hervorragenden KfW-70 Energieeffizienz (+ Solaranlage), verteilt auf 5 Zimmern, 2 Bädern auf 175m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von 437m<sup>2</sup> mit einer guten Bausubstanz, Wärmeverbundsystem (WDVS), glatte Putzfassade, großzügige Garage, Fußbodenheizung mit Gasbrennwerttherme, 500Ltr. Speicher, Solaranlage und dreifach verglaste Fenster!

Die Käufer hatten im Zuge von Grundrissänderungen und Modernisierungswünschen das Haus in diversen Bereichen entkernt. Die durchzuführenden Arbeiten sind in der Ausstattungsbeschreibung dargestellt und das Haus wäre relativ schnell bezugsfertig. Die Fertigstellung muss vom Käufer vollzogen werden.

Das perfekte Haus für die junge Familie steht in einer absolut kinderfreundlichen Umgebung und bietet viel Platz für Jung und Alt.

Das Gebäude ist nicht unterkellert, wurde massiv errichtet und erfreut sich einer modernen zeitgemäßen Grundrissgestaltung.

Im Erdgeschoß finden Sie ein geräumiges Dusch-WC, eine Nische für die Garderobe, einen Abstellraum und einen offen gestalteten Koch-Wohn- und Essbereich mit vielen Fensterfronten und Zugang zur Terrasse und Garten.

Von der großen Terrasse haben Sie Zugang zur verlängerten Garage und zum Garten.

Von der Terrasse genießen Sie den Blick auf den Rasen und den hinteren liebevoll gestalteten Bereich mit einem Gartenhaus und Spielgeräten für Kinder.

Im OG befinden sich zwei Kinderzimmer und einen Elternbereich, bestehend aus Ankleide- und Schlafzimmer. Hinzu kommt noch das große Familienbad mit Vorrichtung für eine große Badewanne und separater Dusche und der üblichen Badausstattung.

Auch hier liegen zwar die Anschlüsse, aber es müsste alles neu eingebracht werden.

Zum Schluss erfreut Sie eine großes und helles Dachstudio. Der Antrag zur Nutzungsänderung als Wohnfläche ist bereits beantragt (die Fläche ist in der Wohnfläche bereits erfasst). Ein Fenster müsste noch umgebaut werden, die unteren Dachschrägen verkleidet, eine Heizung mit neuer Leitung sowie entsprechender Elektrik und Bodenbeläge.

Dieser Raum wäre aktuell als wirklicher Rohbau zu bezeichnen.

Vor der geräumigen Garage haben Sie noch einen PKW-Stellplatz.

Lassen Sie sich nicht von dem jetzigen Zustand abschrecken, die Bewohnbarkeit ist relativ schnell hergestellt.

Der Vorteil ist, dass Sie sich die Entkernung sparen und sofort Ihren eigenen Geschmack einbringen können. So wie es von den Verkäufern auch gedacht war.

Insgesamt bietet diese Immobilie ein attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis und kann Ihnen ein angenehmes und komfortables zuhause bieten. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Haus persönlich vorstellen zu dürfen.

**Codice oggetto: 25070030 - 47475 Kamp-Lintfort**

## Dettagli dei servizi

- Wäscheschacht in den HWR
- Bäder: Anschlüsse und Leitungen liegen, Fliesen und Sanitäreanlagen können nach eigenen Vorstellungen eingebaut werden
- Solarthermie (46 KW) - aktuell 3 Elemente
- 500l Standspeicher
- Fußbodenheizung mit Gasbrennwerttherme
- Kamin
- 3 fach verglaste Fenster
- Energieklasse B
- gemauerte Garage mit Verlängerung und Sektionaltor , (2 Fenster +1 Gartentür)
- großes Gartenhaus mit Überdachung
- Dachgeschoss Ausbaureserve, Nutzungsänderungsantrag zur Wohnfläche ist gestellt.

Was muss neu eingesetzt werden?

- an gewissen Stellen EBtrich verfüllen
- Boden- und Wandbeläge einbringen
- auch für die Treppenstufen und Treppengeländer neu anbringen
- nur bedingt hier und da eine Zarge mit Tür (fast alle vorhanden)
- alte Steckdosen vorhanden, nur geringe nachträglich zu ersetzen
- neuer Deckenbelag einziehen (Spachtel- oder Tapezierarbeiten oder abgehängte Deckensysteme)
- neue Sanitärelemente einbringen (Leitungen liegen)

**Codice oggetto: 25070030 - 47475 Kamp-Lintfort**

## Tutto sulla posizione

Die hier angebotene Immobilie befindet sich in Kamp-Lintfort, im neuen Wohngebiet "Am Volkspark". Kamp-Lintfort, Fachhochschulstandort seit 2009, liegt am unteren Niederrhein und gehört zum Kreis Wesel, Regierungsbezirk Düsseldorf. Das Neubaugebiet am "Am Volkspark" setzt seinen Fokus auf junge Familien und Ihre Bedürfnisse. Attraktive Grundstücke, eingebettet in ruhige und gut überschaubare Anliegerstraßen. Im strahlenförmigen Zentrum der Siedlung befindet sich eine großzügige Grünanlage mit Spielgeräten, die das Zusammenwachsen der jungen Nachbarschaft fördert.

Ein hervorragendes Angebot von Schulen, Kindergärten und unterschiedlichen Bildungs- und Kultureinrichtungen (Hochschule, Kino, Landschaftspark etc.) sind ebenfalls auf kurzen Wegen erreichbar. Alle Dinge des täglichen Bedarfs und wichtige Aktivitäten des täglichen Bedarfs sind in angenehmer Entfernung erreichbar. Auch ein gutes Krankenhaus sowie die neu gestaltete City-Fußgängerzone gehören dazu.

Naturliebhaber erfreuen sich über den Golfplatz, das schöne "Kloster-Kamp" mit seinen Gärten, die Rheinnähe oder auch die benachbarten Waldgebiete.

Berufspendler werden die gute Anbindung der Nachbarstädte im Rhein-Ruhr-Gebiet oder auch zu den Niederlanden über die BAB 57, 42, 40 zu schätzen wissen.

**Codice oggetto: 25070030 - 47475 Kamp-Lintfort**

## Ulteriori informazioni

**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.

**Codice oggetto: 25070030 - 47475 Kamp-Lintfort**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Evelin Gill

---

Neustraße 34, 47441 Moers

Tel.: +49 2841 - 88 15 85 0

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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