

Kempen

## Lussuoso bungalow ai margini di un campo: spaziosa tenuta di famiglia ricca di storia e carattere

Codice oggetto: 25052041



PREZZO D'ACQUISTO: 959.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 393 m<sup>2</sup> • VANI: 8.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.728 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25052041 - 47906 Kempen

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

Codice oggetto: 25052041 - 47906 Kempen

## A colpo d'occhio

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| Codice oggetto      | 25052041               |
| Superficie netta    | ca. 393 m <sup>2</sup> |
| Tipologia tetto     | a padiglione           |
| Vani                | 8.5                    |
| Camere da letto     | 4                      |
| Bagni               | 3                      |
| Anno di costruzione | 1973                   |

|                        |                                                                            |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 959.000 EUR                                                                |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises  |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                     |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                  |
| Superficie lorda       | ca. 239 m <sup>2</sup>                                                     |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Caminetto, Cucina componibile |

Codice oggetto: 25052041 - 47906 Kempen

## Dati energetici

|                                         |            |                                                       |                                  |
|-----------------------------------------|------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Riscaldamento                           | Tele       | Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Certificazione energetica valido fino a | 03.07.2035 | Consumo energetico                                    | 238.88 kWh/m²a                   |
|                                         |            | Classe di efficienza energetica                       | G                                |
|                                         |            | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1973                             |

Codice oggetto: 25052041 - 47906 Kempen

## La proprietà



Codice oggetto: 25052041 - 47906 Kempen

## La proprietà



Codice oggetto: 25052041 - 47906 Kempen

## La proprietà



Codice oggetto: 25052041 - 47906 Kempen

## La proprietà



Codice oggetto: 25052041 - 47906 Kempen

## La proprietà



Codice oggetto: 25052041 - 47906 Kempen

## La proprietà



Codice oggetto: 25052041 - 47906 Kempen

## La proprietà



Codice oggetto: 25052041 - 47906 Kempen

## La proprietà



Codice oggetto: 25052041 - 47906 Kempen

## La proprietà



Codice oggetto: 25052041 - 47906 Kempen

## La proprietà



Codice oggetto: 25052041 - 47906 Kempen

## La proprietà



Codice oggetto: 25052041 - 47906 Kempen

## La proprietà



Codice oggetto: 25052041 - 47906 Kempen

## La proprietà



Codice oggetto: 25052041 - 47906 Kempen

## La proprietà



Codice oggetto: 25052041 - 47906 Kempen

## La proprietà

**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 €

**3,47% p.a.**  
effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,39% p.a. gebundener Sollzins

| Sollzinsbindung | gebundener<br>Sollzins | effektiver<br>Jahreszins |
|-----------------|------------------------|--------------------------|
| 5 Jahre         | 3,32% p.a.             | 3,42% p.a.               |
| 10 Jahre        | 3,39% p.a.             | 3,47% p.a.               |
| 30 Jahre        | 3,99% p.a.             | 4,08% p.a.               |

Stand per 01.07.2025

Konditionen  
wie im Internet,  
Ansprechpartner  
vor Ort!

Bitte pflanzen  
fürs Klima  
GROW MY TREE



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

Codice oggetto: 25052041 - 47906 Kempen

## Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25052041 - 47906 Kempen

## Una prima impressione

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<sup>2</sup>×7m<sup>2</sup>, 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<sup>2</sup>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.

Codice oggetto: 25052041 - 47906 Kempen

## Tutto sulla posizione

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, Greifath 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.

Codice oggetto: 25052041 - 47906 Kempen

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 238.88 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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 Handelsregistrauszugs, 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: 25052041 - 47906 Kempen

## Partner di contatto

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

Nadin Ostendorf

---

Marktstraße 8, 47798 Krefeld

Tel.: +49 2151 - 93 188 0

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

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

---

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