

Kempen

## Wohnen in Ruhe und Natur – Reihenendhaus mit individuellem Charme in Kempen St. Hubert

*Codice oggetto: 25052176*



**PREZZO D'ACQUISTO: 469.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 120 m<sup>2</sup> • VANI: 3.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 516 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25052176 - 47906 Kempen

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

**Codice oggetto: 25052176 - 47906 Kempen**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>25052176</b>
Superficie netta	<b>ca. 120 m<sup>2</sup></b>
Tipologia tetto	<b>a due falde</b>
Vani	<b>3.5</b>
Camere da letto	<b>2</b>
Bagni	<b>2</b>
Anno di costruzione	<b>2003</b>
Garage/Posto auto	<b>1 x superficie libera, 2 x Garage</b>

Prezzo d'acquisto	<b>469.000 EUR</b>
Casa	<b>Villa a schiera di testa</b>
Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Stato dell'immobile	<b>Curato</b>
Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Superficie lorda	<b>ca. 90 m<sup>2</sup></b>
Caratteristiche	<b>Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile</b>

Codice oggetto: 25052176 - 47906 Kempen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	34.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	12.03.2034	Classe di efficienza energetica	A
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2003

Codice oggetto: 25052176 - 47906 Kempen

## La proprietà



Codice oggetto: 25052176 - 47906 Kempen

## La proprietà



Codice oggetto: 25052176 - 47906 Kempen

## La proprietà



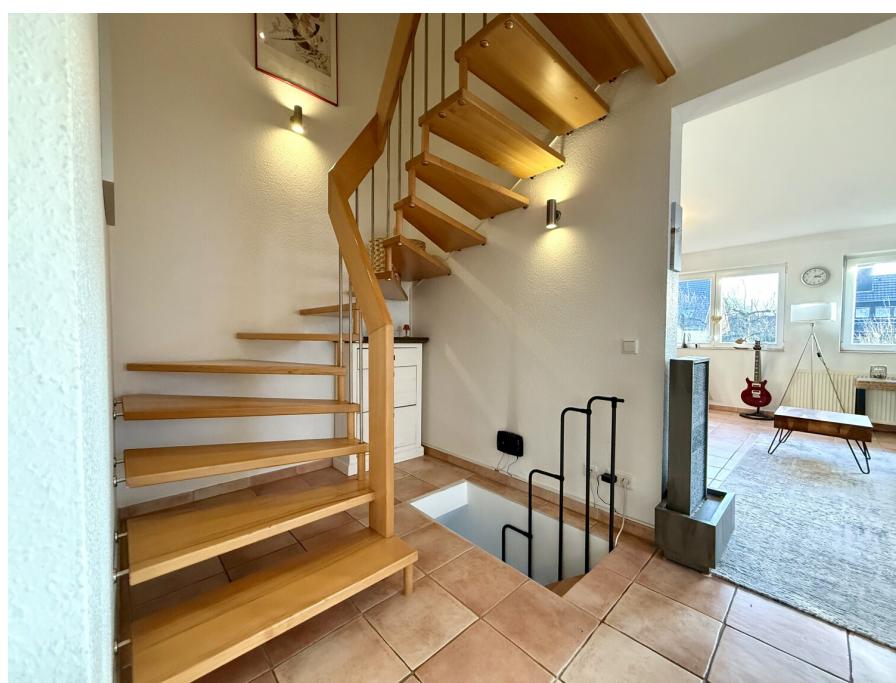
Codice oggetto: 25052176 - 47906 Kempen

## La proprietà



Codice oggetto: 25052176 - 47906 Kempen

## La proprietà



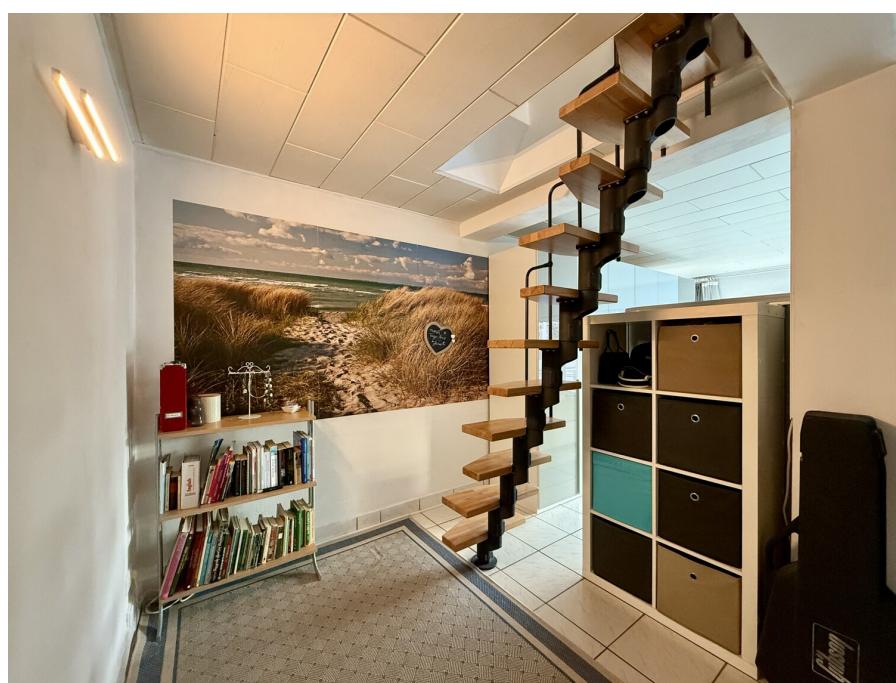
Codice oggetto: 25052176 - 47906 Kempen

## La proprietà



Codice oggetto: 25052176 - 47906 Kempen

## La proprietà



Codice oggetto: 25052176 - 47906 Kempen

## La proprietà



Codice oggetto: 25052176 - 47906 Kempen

## La proprietà



Codice oggetto: 25052176 - 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 €

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,21% p.a.	3,30% p.a.
10 Jahre	3,28% p.a.	3,36% p.a.
30 Jahre	3,90% p.a.	3,99% p.a.

Stand per 01.12.2025

**Konditionen wie im Internet, Ansprechpartner vor Ort!**

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

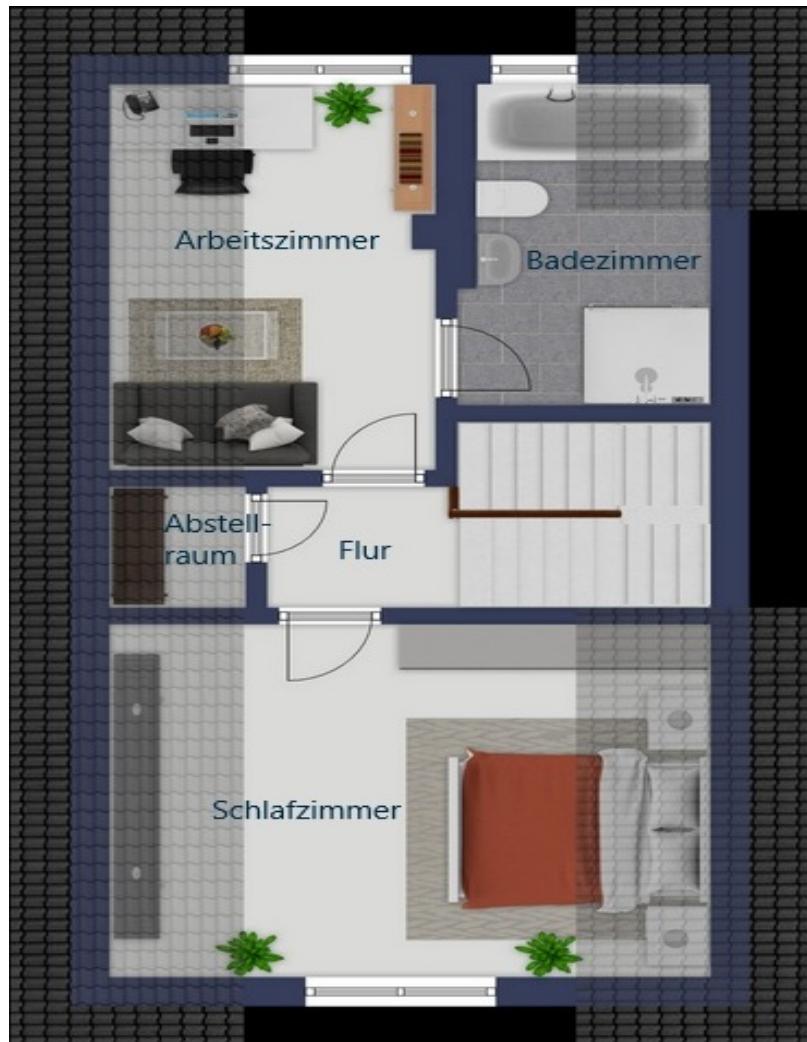
**VP** VON POLL  
FINANCE

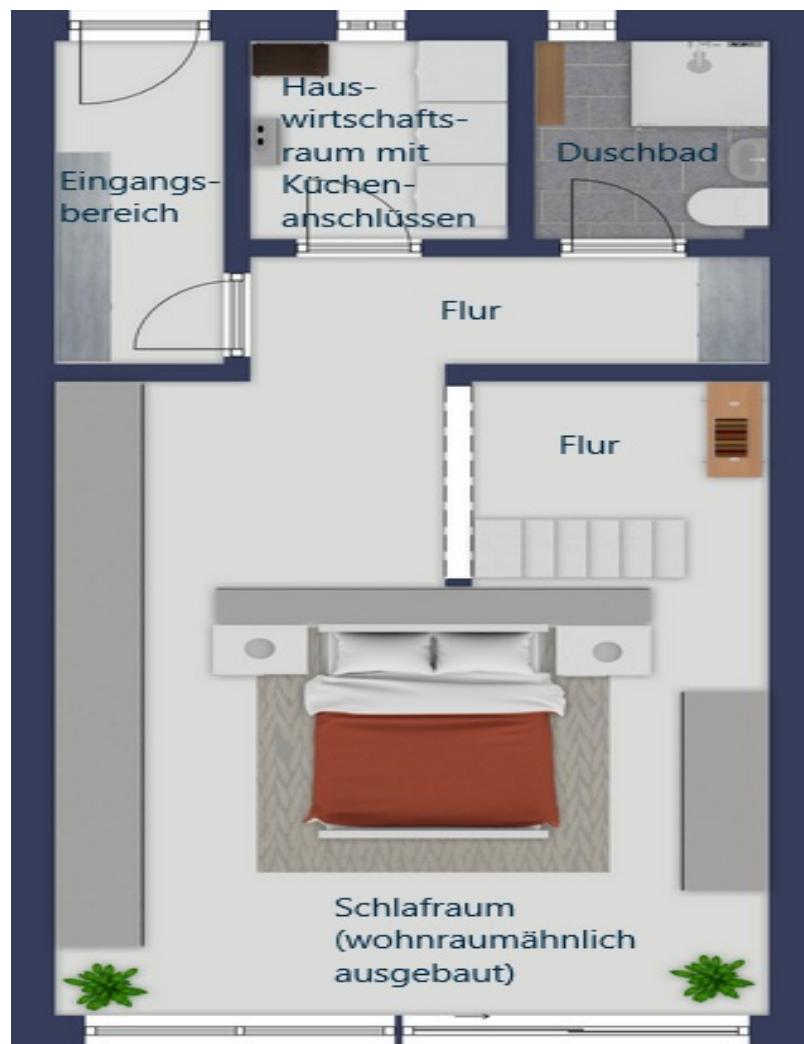
A photograph of a woman and a man carrying boxes into a house. A child is running towards the door. The background shows a bright interior with a window.

Codice oggetto: 25052176 - 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: 25052176 - 47906 Kempen**

## Una prima impressione

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses geschmackvolle Reihenendhaus mit ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche, zusätzlichen ca. 90 m<sup>2</sup> Nutzfläche und einem ca. 516 m<sup>2</sup> großen Grundstück liegt in begehrter, ruhiger Ortsrandlage von Kempen St. Hubert und vereint großzügiges Wohnen, moderne Technik und naturnahes Lebensgefühl. Das Architektenhaus aus dem Baujahr 2003 überzeugt durch eine gehobene Ausstattung, durchdachte Raumauflistung und zahlreiche Extras, die Komfort und Energieeffizienz perfekt miteinander verbinden.

Es hat aktuell noch keine Bauakteneinsicht stattgefunden. Somit wird für das angegebene Baujahr, die Baurechtmäßigkeit und die angegebene Wohnfläche keine Gewährleistung übernommen.

Bereits beim Betreten der Eingangsetage empfängt Sie ein heller Flur mit Gäste-WC, Heizungs- und Abstellraum. Herzstück dieser Ebene ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit viel Tageslicht und direktem Zugang zur weitläufigen Süd-/West-Dachterrasse – ideal für entspannte Abende mit Sonne bis in die Abendstunden. Die hochwertige Nobilia-Einbauküche, aus dem Jahr 2019, mit Neff-Geräten ist im Kaufpreis enthalten und lässt keine Wünsche offen. Im Obergeschoss befinden sich zwei gut geschnittene Zimmer sowie das komfortable Hauptbad mit Dusche, Badewanne, Fenster, Handtuchheizkörper und elektrischer Fußbodenheizung. Die Gartenetage mit separatem Eingang eröffnet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten: Ein wohnraumähnlich ausgebauter, großer, heller Raum, ein Hauswirtschaftsraum mit Küchenanschlüssen sowie ein weiteres Duschbad ermöglichen die Einrichtung einer Einliegerwohnung oder eines Homeoffice-Bereichs. Die Raumhöhe von 2,42 m sorgt für ein angenehmes Wohngefühl. Der liebevoll angelegte Aussenbereich besticht durch zwei Sonnenterrassen, schattige Rückzugsorte und eine parkähnliche Aussicht mit wohltuender Ruhe. Ein modernes Gartenhaus mit Schleppdach, Grundwasserpumpe zur Bewässerung sowie ein kleines Gewächshaus ergänzen das Angebot ideal.

Zwei Garagen mit elektrischen Toren – eine davon extralang mit Durchfahrt in den Garten runden dieses außergewöhnliche Angebot ab. Eine neue, hocheffiziente PV-Anlage mit Speicher aus dem Jahr 2024 und intelligenter Wallbox, Kaminofen, elektrische Rollläden und eine sehr gute Energieeffizienzklasse A machen dieses Haus zukunftssicher. Ein Förderkonzept für eine Wärmepumpe liegt bereits vor.

Ein Zuhause mit Charakter, Platz und Perspektive – ideal für Familien und anspruchsvolle Käufer.

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



VON POLL  
REAL ESTATE

Sie sich sehr gerne.

**Codice oggetto: 25052176 - 47906 Kempen**

## Tutto sulla posizione

Kempen besticht als lebenswerte Stadt mit rund 35.000 Einwohnern, die durch ihre attraktive Lage im Rhein-Ruhr-Gebiet und die Nähe zu Düsseldorf und Krefeld überzeugt. Die Stadt verbindet eine solide Infrastruktur mit einem sicheren, familienfreundlichen Wohnumfeld und bietet somit ideale Voraussetzungen für ein harmonisches und zukunftsorientiertes Leben. Die ausgewogene demografische Struktur und das stabile Wohnumfeld schaffen eine vertrauensvolle Atmosphäre, in der Familien sich entfalten und wohlfühlen können.

Der Stadtteil Kempen selbst präsentiert sich als ruhige und geordnete Wohnlage, die besonders Familien durch ihre Sicherheit und den harmonischen Gemeinschaftsgeist anspricht. Hier finden Sie ein Umfeld, das Geborgenheit schenkt und zugleich durch seine Nähe zu Schulen, Kindergärten und vielfältigen Freizeitangeboten ein lebendiges Familienleben ermöglicht. Die überschaubare Größe des Stadtteils schafft eine vertraute Nachbarschaft, in der Kinder unbeschwert aufwachsen können und Eltern auf eine verlässliche Infrastruktur bauen dürfen.

In unmittelbarer Nähe laden zahlreiche Bildungsstätten wie die Gemeinschaftsgrundschule St. Hubert und verschiedene Kindertagesstätten dazu ein, den Nachwuchs bestens zu fördern – alle bequem in nur wenigen Gehminuten erreichbar. Die medizinische Versorgung ist mit mehreren Fachärzten und Apotheken ebenfalls hervorragend gewährleistet, sodass die Gesundheit der Familie stets in besten Händen liegt. Für aktive Familien bieten vielfältige Sportanlagen und gepflegte Parks, etwa nur drei bis vier Minuten zu Fuß entfernt, ideale Möglichkeiten zur Erholung und gemeinsamen Freizeitgestaltung. Einkaufsmöglichkeiten wie der Edeka-Markt sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar, was den Alltag angenehm und unkompliziert gestaltet. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch nahegelegene Bushaltestellen wie „Tönisberger Straße“ in etwa sieben Gehminuten gewährleistet, sodass auch Pendler und Schüler bequem mobil sind.

Diese Kombination aus sicherem Wohnumfeld, umfassender Infrastruktur und naturnahen Freizeitangeboten macht Kempen zu einem idealen Lebensmittelpunkt für Familien, die Wert auf eine ausgewogene Balance zwischen Geborgenheit, Bildung und Lebensqualität legen. Hier finden Sie den Raum, in dem Ihre Familie wachsen und gedeihen kann – in einer Stadt, die Zukunft und Wohlbefinden harmonisch vereint.

**Codice oggetto: 25052176 - 47906 Kempen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.3.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 34.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25052176 - 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)