

Kempen

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

Número da propriedade: 25052176



PREÇO DE COMPRA: 469.000 EUR • ÁREA: ca. 120 m² • QUARTOS: 3.5 • ÁREA DO TERRENO: 516 m²

Número da propriedade: 25052176 - 47906 Kempen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25052176 - 47906 Kempen

Numa vista geral

Número da propriedade	25052176	Preço de compra	469.000 EUR
Área	ca. 120 m ²	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Forma do telhado	Telhado de sela		
Quartos	3.5		
Quartos	2	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	2	Área útil	ca. 90 m ²
Ano de construção	2003	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Cozinha embutida
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem		

Número da propriedade: 25052176 - 47906 Kempen

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	34.60 kWh/m ² a
Certificado Energético válido até	12.03.2034	Classificação energética	A
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2003

Número da propriedade: 25052176 - 47906 Kempen

O imóvel



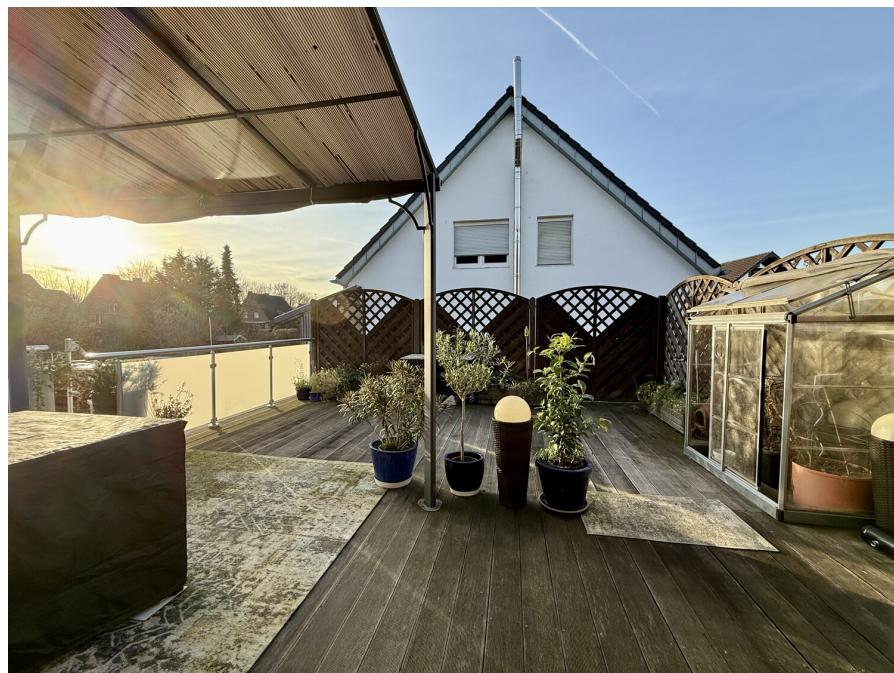
Número da propriedade: 25052176 - 47906 Kempen

O imóvel



Número da propriedade: 25052176 - 47906 Kempen

O imóvel



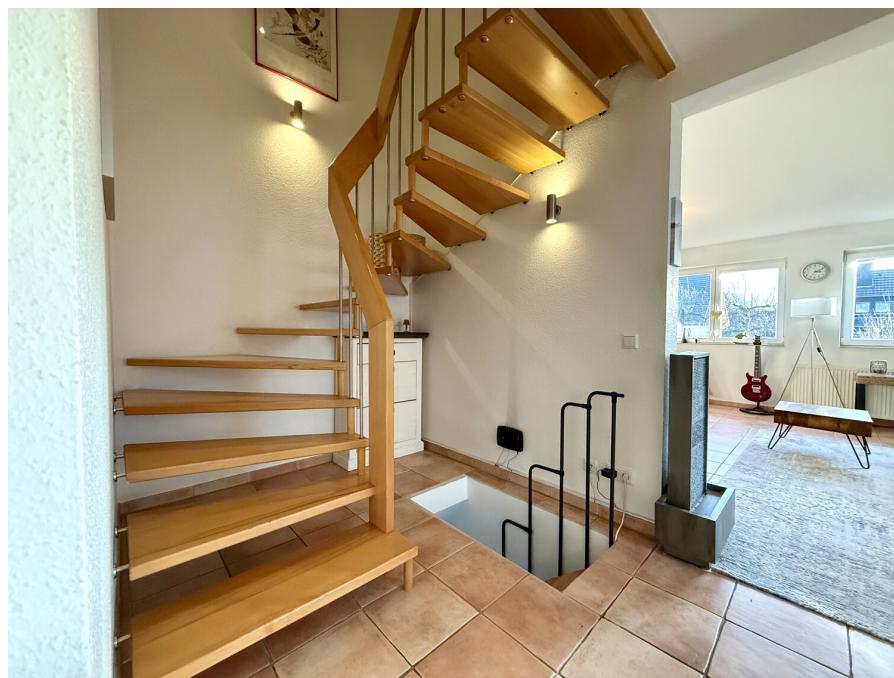
Número da propriedade: 25052176 - 47906 Kempen

O imóvel



Número da propriedade: 25052176 - 47906 Kempen

O imóvel



Número da propriedade: 25052176 - 47906 Kempen

O imóvel



Número da propriedade: 25052176 - 47906 Kempen

O imóvel



Número da propriedade: 25052176 - 47906 Kempen

O imóvel



Número da propriedade: 25052176 - 47906 Kempen

O imóvel



Número da propriedade: 25052176 - 47906 Kempen

O imóvel



**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!

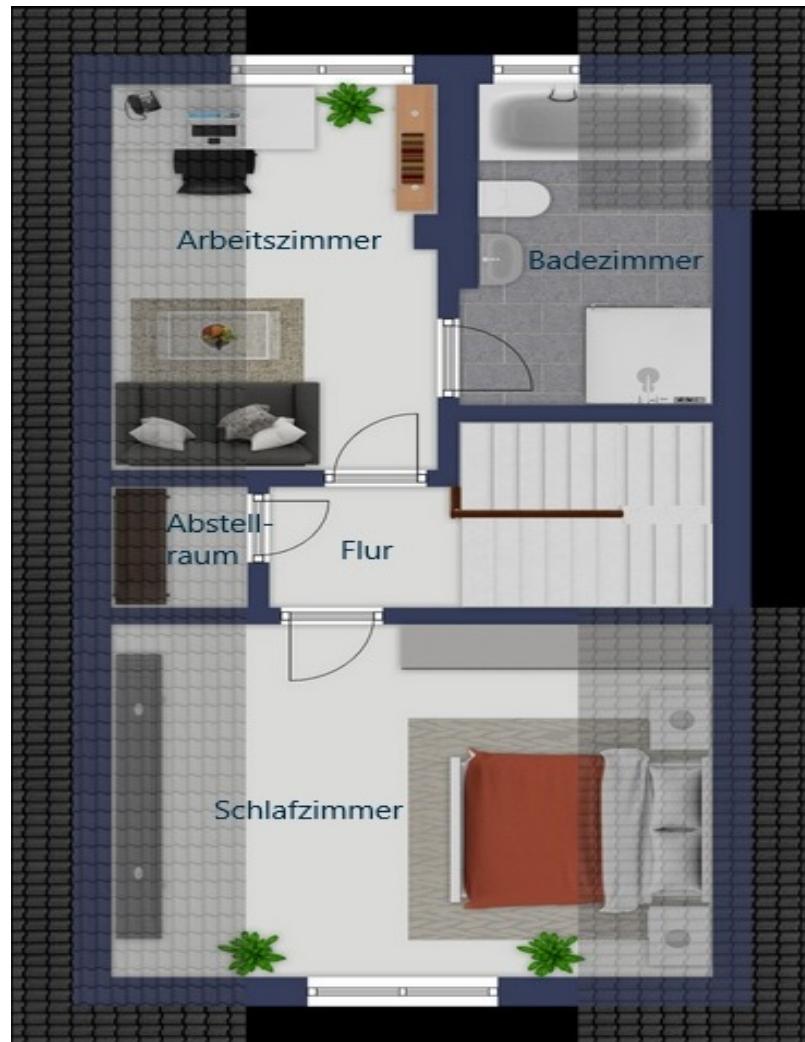
www.von-poll-finance.com

A photograph showing a woman in a white shirt and jeans carrying several cardboard boxes through an open doorway. She is smiling and looking towards the camera. In the background, a man and a woman are standing near the entrance, also holding boxes. The scene suggests a move or a delivery.

Número da propriedade: 25052176 - 47906 Kempen

Plantas dos pisos







Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25052176 - 47906 Kempen

Uma primeira impressão

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses geschmackvolle Reihenendhaus mit ca. 120 m² Wohnfläche, zusätzlichen ca. 90 m² Nutzfläche und einem ca. 516 m² 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 wohlruhender 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.

Número da propriedade: 25052176 - 47906 Kempen

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25052176 - 47906 Kempen

Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.3.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 34.60 kWh/(m²*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.



VON POLL
REAL ESTATE

Número da propriedade: 25052176 - 47906 Kempen

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Nadin Ostendorf

Marktstraße 8, 47798 Krefeld
Tel.: +49 2151 - 93 188 0
E-Mail: krefeld@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com