Kempen / Sankt Hubert – Kempen

Lieben Sie Natur & Ruhe? Ihr neues Zuhause freut sich auf Sie!

CODE DU BIEN: 25052157

PRIX D'ACHAT: 429.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 127 m^2 • **PIÈCES:** 4.5 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 331 m^2

CODE DU BIEN: 25052157 - 47906 Kempen / Sankt Hubert – Kempen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25052157 - 47906 Kempen / Sankt Hubert – Kempen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25052157
Surface habitable	ca. 127 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4.5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	2002
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	429.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 55 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25052157 - 47906 Kempen / Sankt Hubert – Kempen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz naturel léger
Certification énergétiquew valable jusqu'au	03.10.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	125.45 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	2002

CODE DU BIEN: 25052157 - 47906 Kempen / Sankt Hubert – Kempen

La propriété

CODE DU BIEN: 25052157 - 47906 Kempen / Sankt Hubert – Kempen

La propriété

CODE DU BIEN: 25052157 - 47906 Kempen / Sankt Hubert – Kempen

La propriété

CODE DU BIEN: 25052157 - 47906 Kempen / Sankt Hubert – Kempen

La propriété

CODE DU BIEN: 25052157 - 47906 Kempen / Sankt Hubert – Kempen

La propriété

CODE DU BIEN: 25052157 - 47906 Kempen / Sankt Hubert – Kempen

La propriété

CODE DU BIEN: 25052157 - 47906 Kempen / Sankt Hubert – Kempen

La propriété

CODE DU BIEN: 25052157 - 47906 Kempen / Sankt Hubert – Kempen

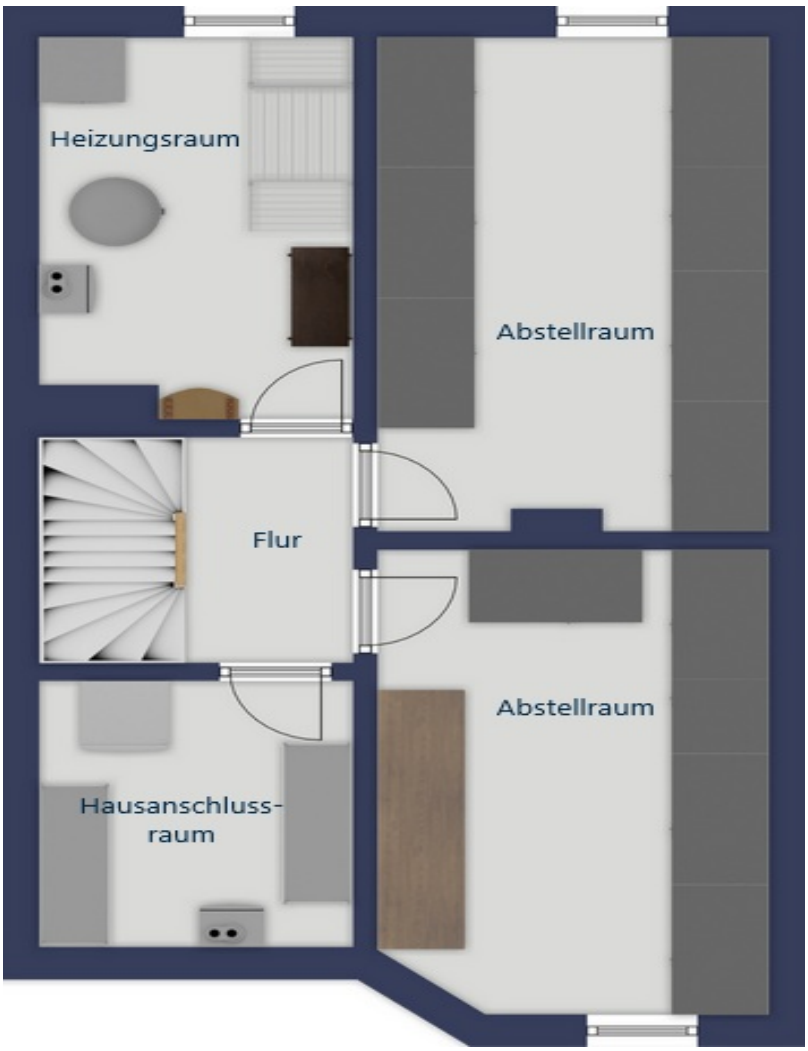
La propriété

CODE DU BIEN: 25052157 - 47906 Kempen / Sankt Hubert – Kempen

Plans d'étage

Kinder- /
Arbeitszimmer
Flur
Schlafzimmer
Bad

Kinder- /
Arbeitszimmer



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25052157 - 47906 Kempen / Sankt Hubert – Kempen

Une première impression

Diese 2002 erbaute Doppelhaushälfte in naturnaher, ruhiger, gepflegter und familienfreundlicher Lage erstreckt sich über 3 Etagen und bietet mit 4,5 Zimmern eine perfekte Grundlage für Ihr neues Zuhause.

Das attraktive Grundstück ist ca. 331?m² groß, hat einen nach Süden ausgerichteten, mit schönen Sträuchern bewachsenen Garten und eine großzügige Terasse.

Die angegebene Wohnfläche von rund 127 m² enthält ca. 120 m² Wohnfläche im Haus und ca. 7 m² anteilige Terrassenfläche. Darüber hinaus ist eine Nutzfläche von rund 55 m² im Kellergeschoss vorhanden.

Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich, der sofort ein Gefühl von Zuhause vermittelt.
Die hochwertige Einbauküche ist vom Eingangsbereich und vom Wohnzimmer aus erreichbar und bietet nicht nur ausreichend Platz für kulinarische Ideen, sondern auch den idealen Rahmen für gemeinsames Kochen mit der Familie.
Herzstück des Erdgeschosses ist der offene Wohn- & Essbereich – ein wunderbar heller Raum, der durch seine großen Fensterflächen mit Tageslicht durchflutet wird und direkt auf die rund 30 m² große Terrasse führt. Hier können Sie entspannte Stunden mit Blick ins Grüne genießen – sei es beim Frühstück im Sommer oder bei einem gemütlichen Grillabend.
Ein praktisches, freundlich gestaltetes Gäste-WC rundet das Raumangebot im Erdgeschoss ab.

Im Obergeschoss erwartet Sie ein Rückzugsort für die ganze Familie: Das helle Schlafzimmer lädt zum Entspannen und Träumen ein, während ein zweites, großzügiges Zimmer viel Platz für Spiel und Kreativität als Kinderzimmer oder auch als Arbeitszimmer bietet.
Das modern geflieste Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche schafft Raum für Entspannung im Alltag.

Das ausgebaute Dachgeschoss präsentiert sich als echtes Highlight: Ein durch ein großzügiges Gibelfenster lichtdurchfluteter Raum mit angenehmer Deckenhöhe eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Hobbyraum, Atelier, Gästezimmer oder zweites Kinderzimmer.

Im Kellergeschoss stehen Ihnen ein Wäscheraum ein Heizungsraum und zwei weitere Räume zur Verfügung – ideal für Fitness, Werkstatt oder einfach mehr Stauraum.

Die Gaszentralheizung mit Fußbodenheizung verleiht den Räumen eine behagliche Wohnatmosphäre.

Die großzügige Garagenzufahrt mit verlängerter Einzelgarage sorgt für bequemes Parken direkt am eigenen Zuhause. Darüber hinaus gibt es einen weiteren Stellplatz direkt vor dem Haus.

Lassen Sie sich von den Möglichkeiten dieser Immobilie inspirieren und verwirklichen Sie hier Ihren ganz persönlichen Wohntraum.

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.

CODE DU BIEN: 25052157 - 47906 Kempen / Sankt Hubert – Kempen

Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohngegend von Kempen-Sankt Hubert, einem beliebten Ortsteil mit dörflichem Charme und gleichzeitig ausgezeichneter Infrastruktur. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, viel Grün und einer familienfreundlichen Atmosphäre.
Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Ärzte sind in wenigen Minuten erreichbar. Der Ortskern von Sankt Hubert bietet zudem Restaurants, Cafés sowie kleinere Fachgeschäfte und trägt zu einem lebendigen, gleichzeitig entspannten Wohnumfeld bei. Familien profitieren von einer sehr guten Versorgung mit Kindergärten, Grundschulen und weiterführenden Schulen, die sowohl in Sankt Hubert als auch im nahegelegenen Zentrum von Kempen zu finden sind.

Die Umgebung lädt mit zahlreichen Feldern, Wiesen und Radwegen zu Spaziergängen, Fahrradtouren und sportlichen Aktivitäten ein. Auch das historische Zentrum von Kempen mit seiner charmanten Altstadt, vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und kulturellen Angeboten ist schnell erreichbar.

Besonders hervorzuheben ist die hohe Wohn- und Lebensqualität:
Sankt Hubert bietet eine ideale Kombination aus naturnaher Lage und urbaner Nähe. Die vielen Freizeitmöglichkeiten, das ausgeprägte Vereinsleben sowie regelmäßige Veranstaltungen im Ort schaffen ein starkes Gemeinschaftsgefühl und machen den Standort besonders attraktiv für Familien, Paare und Senioren gleichermaßen.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet:
Über die B509 sowie die Autobahnen A40 und A57 erreichen Sie schnell die umliegenden Städte wie Krefeld, Mönchengladbach und Düsseldorf sowie Venlo in den Niederlanden. Pendler profitieren zudem von der guten Anbindung an den Bahnhof Kempen, der regelmäßige Verbindungen nach Düsseldorf, Kleve und ins Ruhrgebiet bietet. Mehrere Buslinien sorgen für eine zuverlässige Verbindung innerhalb von Kempen und in die umliegenden Ortsteile.

Der Flughafen Düsseldorf ist mit dem Auto in etwa 30–35 Minuten erreichbar, was die Lage auch für Berufspendler attraktiv macht. Somit vereint die Lage in Kempen-Sankt Hubert die Vorteile einer ruhigen, naturnahen Wohnlage mit optimaler regionaler und überregionaler Erreichbarkeit.

CODE DU BIEN: 25052157 - 47906 Kempen / Sankt Hubert – Kempen

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 3.10.2035.
Endenergiebedarf beträgt 125.45 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

CODE DU BIEN: 25052157 - 47906 Kempen / Sankt Hubert – Kempen

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Nadin Ostendorf

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com