

# Exposé

## Einfamilienhaus in Kempen

### Großzügiges, freistehendes Einfamilienhaus mit großem Garten



Objekt-Nr. **OM-320363**

### Einfamilienhaus

Verkauf: **525.000 €**

Ansprechpartner:  
A. Künstler

47906 Kempen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	661,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	180,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	101,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wir verkaufen unser Elternhaus (Baujahr 1972 in Massivbauweise) in Kempen-Voesch am schönen Niederrhein.

Das Haus liegt in einer ruhigen, familienfreundlichen Nachbarschaft und einer naturnahen Umgebung.

Bei dieser ansprechenden Immobilie handelt es sich um ein zweistöckiges Einfamilienhaus (es wurde als Zweifamilienhaus genehmigt).

Die Wohnfläche von ca. 180m<sup>2</sup> auf 2 Etagen ist mit einem individuellen Grundriss sehr gut aufgeteilt und bietet viele Möglichkeiten der persönlichen Gestaltung.

Das Haus hat nicht nur sechs großzügige Zimmer, sondern auch zwei Badezimmer sowie ein zusätzliches, separates Gäste-WC.

Zur südlichen Seite des Gartens ausgerichtet, bietet das sehr geräumige Wohn-Esszimmer auf der gesamten Breite über große Fensterflächen einen freien Blick.

Interessant ist der große, bewachsene, schöne Garten mit Gartenhaus, ein Paradies für Kinder zum Spielen und für Erwachsene zum Entspannen. Außerdem ist ein Grundwasserbrunnen für die Bewässerung des Gartens vorhanden.

Zur Verfügung stehen Ihnen außerdem zwei Garagen mit Sektionaltoren ausgestattet.

Das Haus ist voll unterkellert.

Die Beheizung erfolgt durch eine Gasbrennwerttherme, welche ebenfalls die Warmwasseraufbereitung übernimmt.

Ein Energieausweis liegt vor.

Die Aufteilung des Objektes ist wie folgt:

EG: Diele mit Garderobe, Gäste-WC, Gäste-/ Arbeitszimmer, Bad mit Dusche, Küche, großzügiges Esszimmer und Wohnzimmer mit Zugang in den Garten.

DG: Diele, Badezimmer mit Wanne und Dusche, 2 Kinder-/Arbeitszimmer und ein großzügiges Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon.

Spitzboden: nicht ausgebaut.

Keller: 5 große Kellerräume.

Eine Besichtigung ist nach vorheriger Absprache kurzfristig möglich.

Weitere Objektunterlagen stellen wir Ihnen gerne im Anschluss zur Verfügung.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Gäste-WC

## Lage

Die Immobilie liegt in Kempen, Ortsteil Voesch. Der öffentliche Personennahverkehr ist über die Buslinie angebunden.

Eine gute medizinische Versorgung (Krankenhaus und Fachärzte) und verschiedene Erholungs- und Sportmöglichkeiten (Grün- und Parkanlagen) gibt es ebenfalls.

In näherer Umgebung finden Sie viele, attraktive Einkaufsmöglichkeiten; Schulen und Kitas, auch Restaurants, Fitnessstudios, Schwimmbad, Kino und Tierärzte sind gut zu erreichen in Kempen, einer wunderschönen, historischen und beliebten Kleinstadt

( <http://www.kempen.de>).

Die Nähe zur niederländischen Grenze ist ebenso sehr attraktiv. Die Anbindung an die Autobahn ist unmittelbar. Über das Autobahnnetz ( A40 / A44 / A 52 / A 57 ) sind Krefeld, die Landeshauptstadt Düsseldorf, Köln und die Großstädte des westlichen Ruhrgebietes bequem erreichbar. Dies gilt auch für den Flughafen Düsseldorf, der über die A 44 weniger als 30 Minuten entfernt ist.

Von Kempen gibt es eine Bahnverbindung zum Hauptbahnhof Düsseldorf. Die Fahrzeit beträgt nur ca. 30 Minuten.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	286,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



Straßenansicht

# Exposé - Galerie



Hauseingang Flur



Flur

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Esszimmer

# Exposé - Galerie



Esszimmer Blick zur Küche



Terrasse

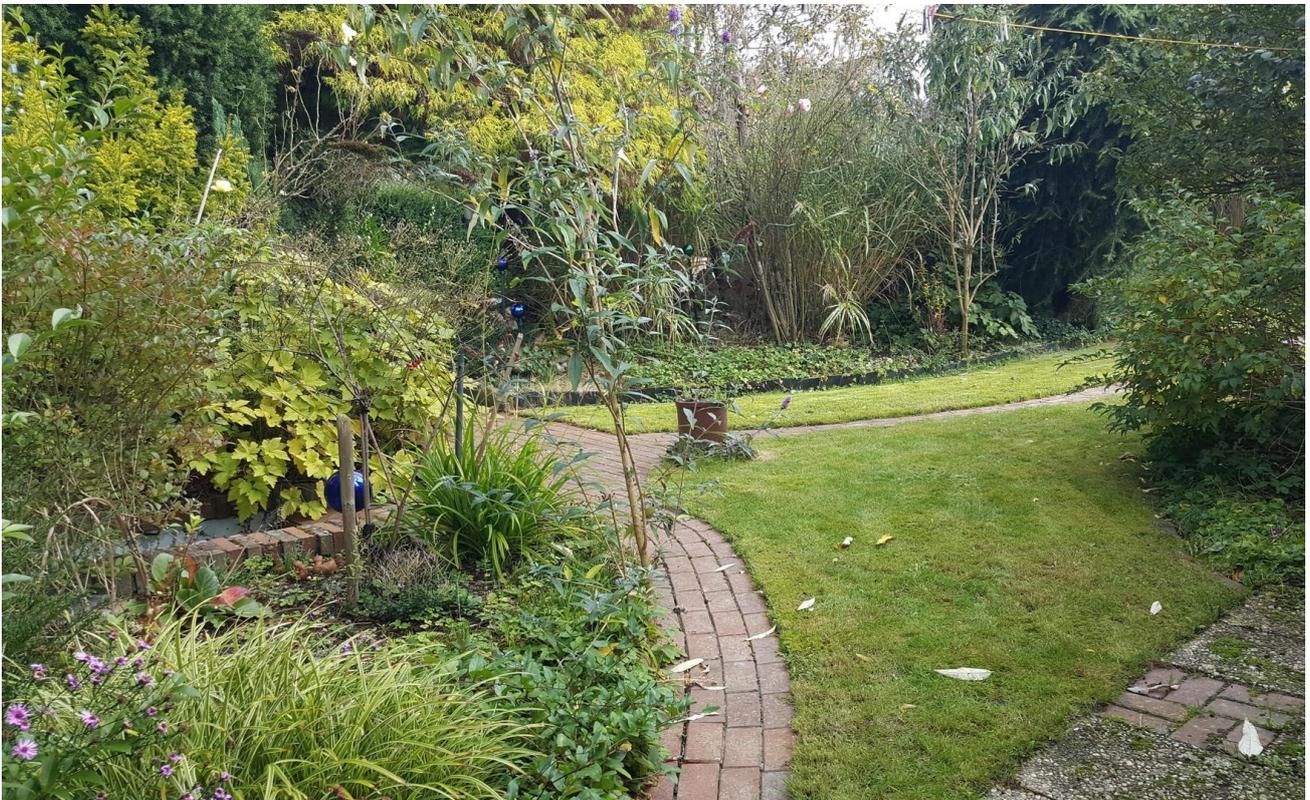
# Exposé - Galerie



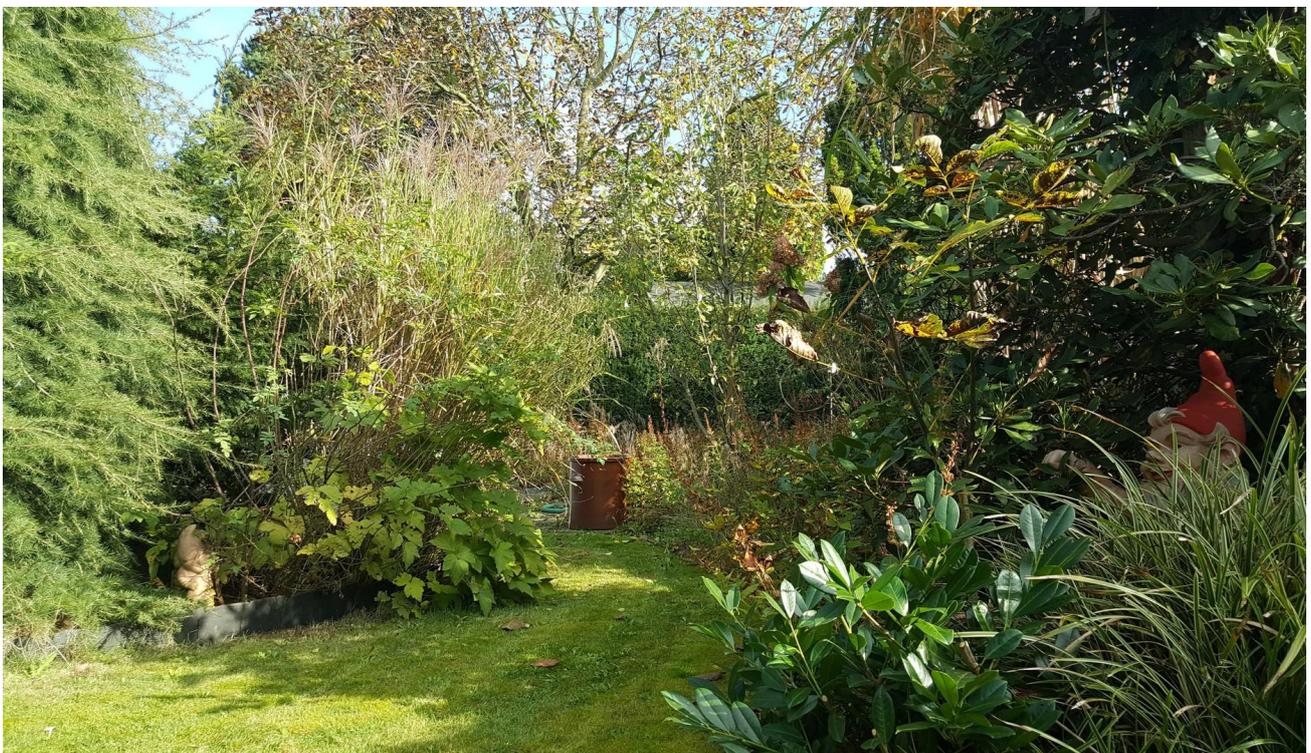
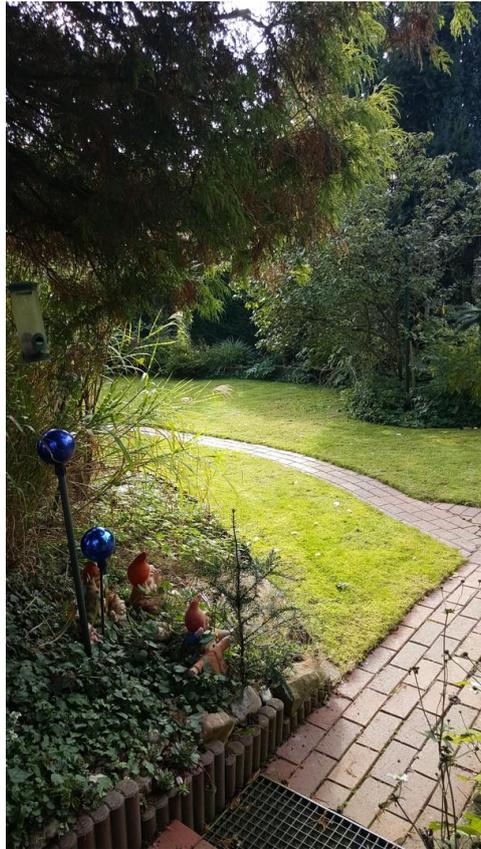
# Exposé - Galerie



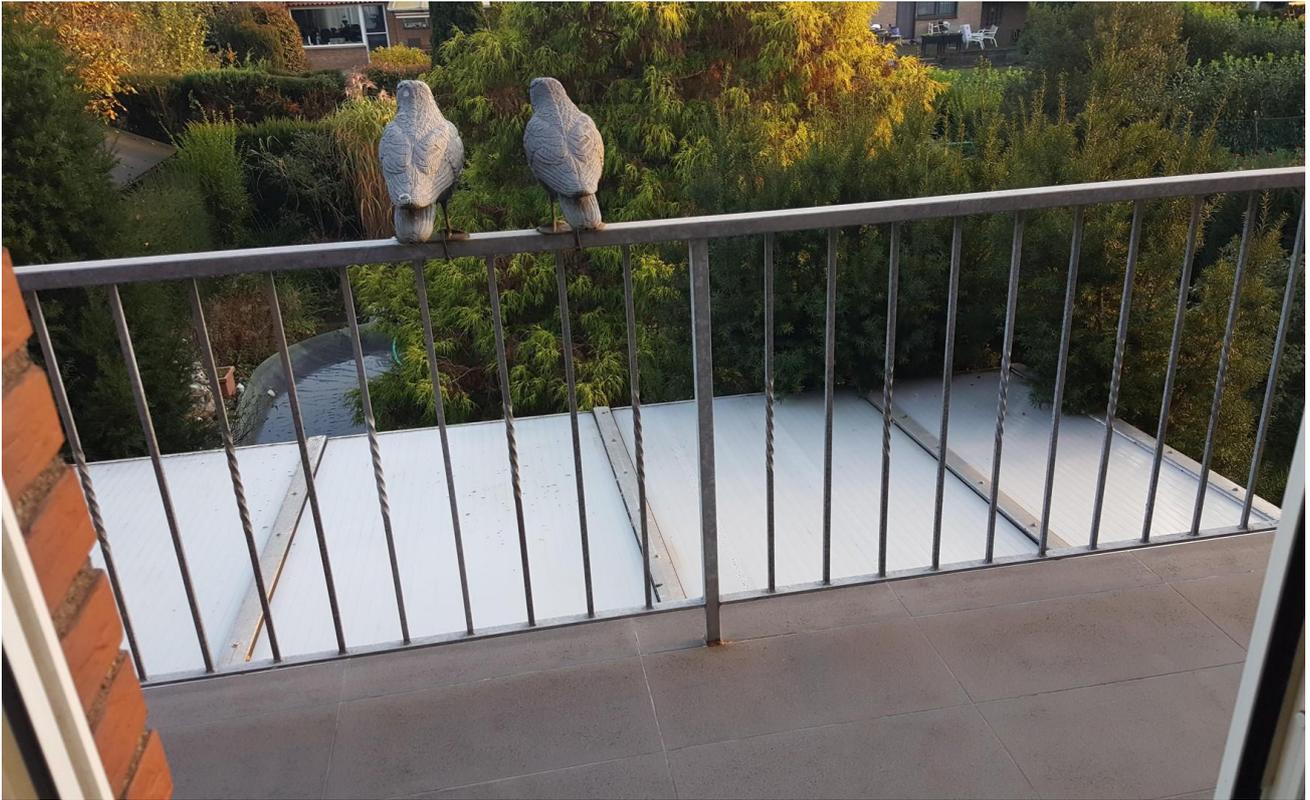
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Balkon



Blick vom Balkon in den Garten

# Exposé - Galerie



Gartenhaus

# Exposé - Galerie

