

# Exposé

## Einfamilienhaus in Kempen

**!!RESERVIERT!! Wohnkomfort in ruhiger Lage**



Objekt-Nr. **OM-322553**

### Einfamilienhaus

Verkauf: **495.000 €**

Ansprechpartner:  
traumhausinkempen

47906 Kempen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1992	Übernahmedatum	31.05.2025
Grundstücksfläche	349,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	105,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	25,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Streichen - Einziehen - Wohlfühlen!

Dieses charmante, freistehende Einfamilienhaus in einer ruhigen Wohnsiedlung in Kempen, vereint modernen Wohnkomfort mit einer idealen Lage. Mit einer Wohnfläche von 105 m<sup>2</sup> bietet das Haus auf zwei Etagen ein durchdachtes Raumkonzept.

Erdgeschoss:

Frisch renoviert (2022) mit hochwertigem Eichen-Parkett und Fliesen sowie moderner Fußbodenheizung. Hier befinden sich das großzügige und gemütliche Wohnzimmer mit Kaminofen und einer offenen Wohnküche mit angeschlossenem Hauswirtschaftsraum, sowie ein Gäste-WC. Ebenso findet sich hier der Hausanschlussraum.

Obergeschoss:

Drei klimatisierte Schlafzimmer, die auch an heißen Sommertagen angenehm temperiert bleiben. Dazu ein modernes, großzügiges Tageslichtbad mit großer Badewanne, Dusche und Doppelwaschtisch - ausreichend Platz für die ganze Familie!

Stauraum:

Zusätzlich bieten der Spitzboden sowie ein separater Geräteraum (über den Garten zugänglich) ausreichend Staufläche.

Außenbereich:

Das 357 m<sup>2</sup> große Grundstück ist ein kleines und schön eingewachsenes Paradies. Genießen Sie entspannte Stunden auf der großzügigen, überdachten Terrasse oder dem Sonnendeck. Für gesellige Abende steht eine schattige Sitzecke zur Verfügung.

Eine Garage und zwei Außenstellplätze runden das Angebot ab. Die eigene Wasserversorgung des wertvollen Pflanzenbestandes ist über einen Brunnen gesichert.

Heizung & Energie:

Das Haus wird umweltfreundlich mit Fernwärme beheizt. Die Warmwasserversorgung erfolgt ebenfalls über Fernwärme.

Ein aktueller Energieausweis (Verbrauchsausweis) liegt vor. Die Holzfenster sind doppelt verglast.

Besonderheiten:

In den nächsten Monaten wird das Objekt an das Glasfasernetz angeschlossen und bietet dann die Möglichkeit für einen Internet-Hochgeschwindigkeitsanschluss.

Fazit:

Ein liebevoll gepflegtes Zuhause, das mit seiner modernen Ausstattung und der attraktiven Lage überzeugt. Hier können Sie direkt einziehen und sich wohlfühlen!

## Ausstattung

Modernisierungen:

2016:

- Renovierung gesamtes Haus und Sanierung des Badezimmers im 1. OG
- Einbau Treppenstufen aus Massivholz & Edelstahlgeländer
- Einbau isolierter Dachbodenklappe & -treppe
- Neues Hörmann-Sektionaltor inkl. Fernbedienung (Garage)

2017:

- Renovierung und Anstrich Terasse- & Terrassennüberdachung

2019:

- Austausch Fenster Hausfront

- Anstrich Fenster Hausfront & Haustür

- Erneuerung Regenrinnen vorne und hinten

2020:

- Einbau Klimaanlage im OG

- Sanierung EG inkl. Fußbodenheizung, Verlegung hochwertiger Parkett- und Fliesenböden

**Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Das Haus liegt in einer ruhigen Wohnsiedlung im Kempener Süden.

Die Stadt Kempen ist seit Jahrzehnten für Anwohner und Touristen ein Anziehungspunkt in der Region. Mit einem umfassenden Angebot an Geschäften, Freizeitmöglichkeiten und Gastronomie, der weitläufigen Fußgängerzone und guten Parkmöglichkeiten findet sich hier alles, was man zum Einkaufen, Verweilen oder Genießen braucht. Bekannt ist Kempen auch für seine vielen Feste: Halbfastenmarkt, Maifest, Hubertus- o. Weihnachtsmarkt. Überregionale Bekanntheit verschafft der Stadt der große St. Martinszug mit tausenden Besuchern von Nah und Fern. Ein breit gefächertes kulturelles Angebot sei ebenfalls erwähnt. Zudem bietet Kempen ein weitreichendes sportliches Freizeitangebot. Sämtliche Kindergärten und Schulen sind am Ort vorhanden. Das Ruhrgebiet, die Landeshauptstadt Düsseldorf sowie Köln sind über die Autobahn sowie durch den Bahnanschluss sehr gut zu erreichen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	142,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Vorderansicht 2

# Exposé - Galerie



Hausflur

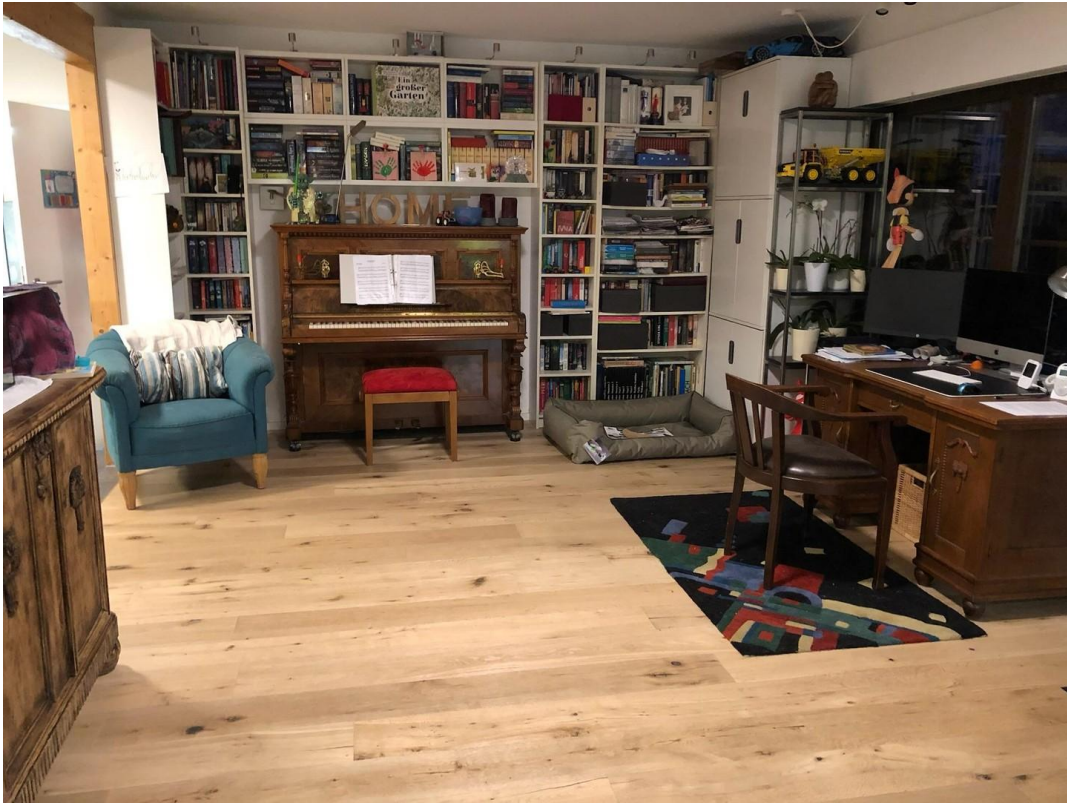


Garderobe



Wohnzimmeransicht 1

# Exposé - Galerie



Wohnzimmeransicht 2



Blick Richtung Küche

# Exposé - Galerie



Küche

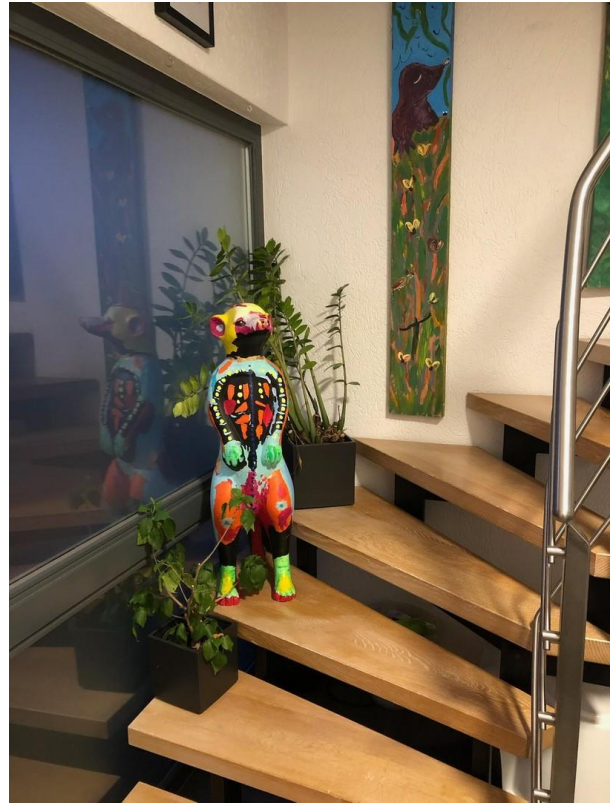


Hauswirtschaftsraum Ansicht 1

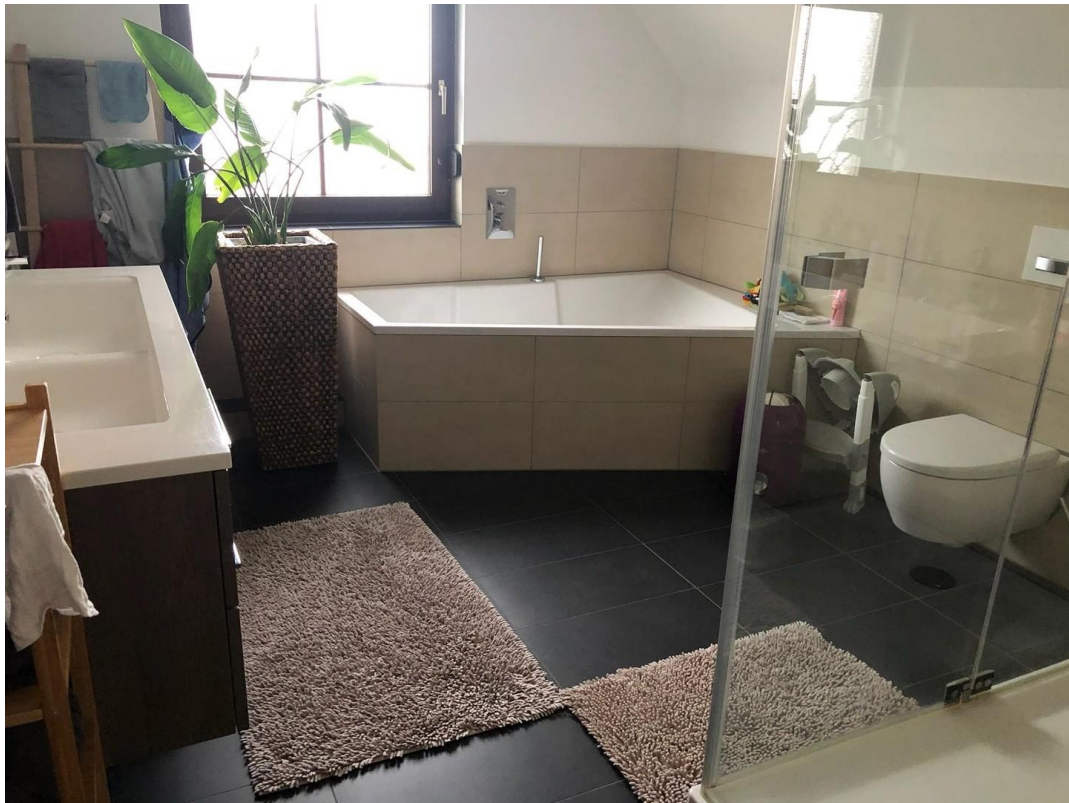
# Exposé - Galerie



Hauswirtschaftsraum Ansicht 2



Treppe ins 1. OG



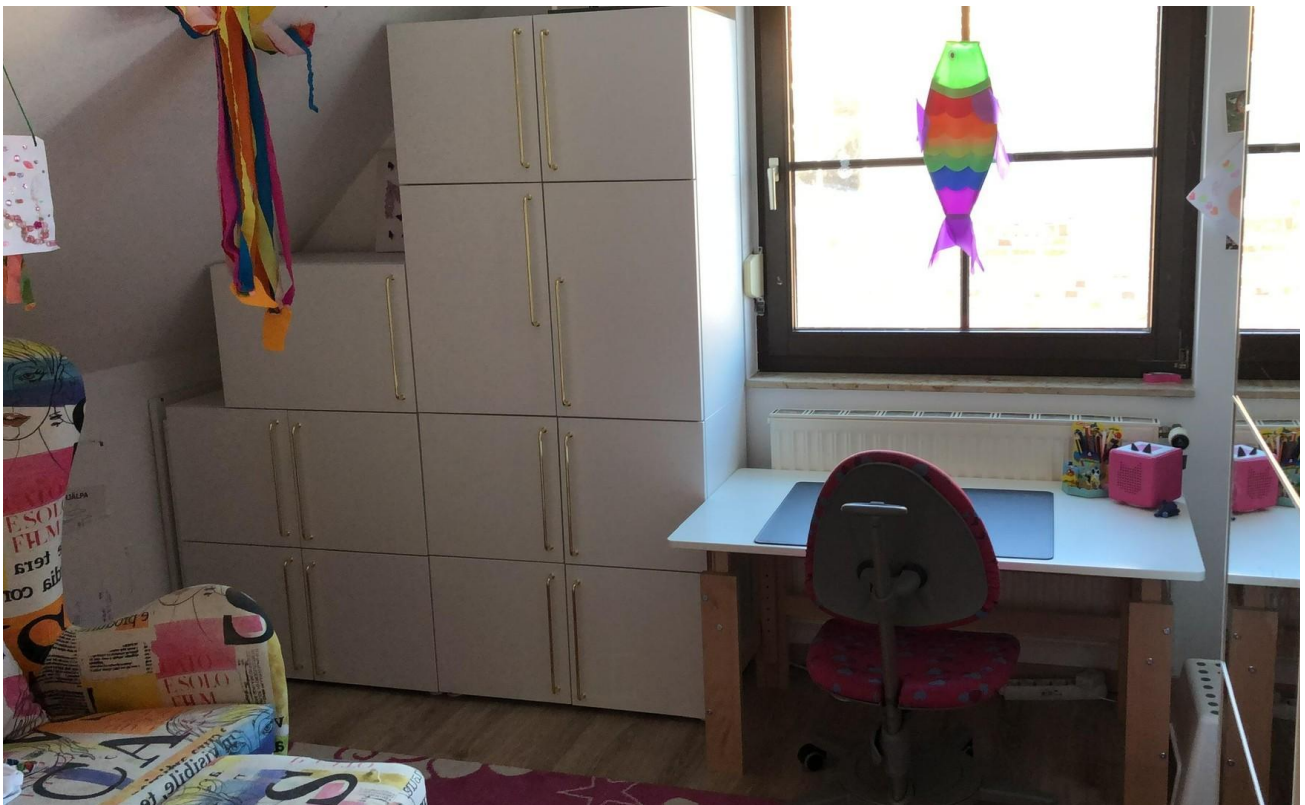
Großes Badezimmer



# Exposé - Galerie



Elternschlafzimmer



Kinderzimmer 1

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1 (2. Ansicht)



Kinderzimmer 2

# Exposé - Galerie



Garten Blickrichtung Westen



Terrasse

# Exposé - Galerie



Sitzecke Schatten



Garten Blickrichtung Osten

# Exposé - Galerie



Sitzecke Sonne



Geräteraum