



**Immobilien-Exposé**

# **Charmantes Haus in Kevelaer-Twisteden zu kaufen!**

**Objekt-Nr.:**  
**20040-2263**

## Haus zum Kauf

in 47624 Kevelaer



## Details

Kaufpreis

**279.500 €**

Wohnfläche (ca.)

**134 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**4**

Grundstück (ca.)

**1.040 m<sup>2</sup>**

Anzahl Etagen

**1**

Anzahl Stellplätze

**2**

Baujahr

**1973**

Stellplätze

**1**

Garagenanzahl

**1**

## Beschreibung

Eine kleine Seitenstraße, nicht weit vom Örtchen Twisteden, Felder, Wiesen, Gärtnereien, dort liegt unser Haus. Ein Nachbar zur Rechten, eine Gärtnerei, mehr Nachbarn gibt es nicht.

Lernen Sie ein Zuhause kennen, das sich für Familien mit Kindern eignet oder für Paare mit Platz für Hobbies oder Arbeitszimmer.

Wir möchten Ihnen hier ein Haus mit fünf Zimmern zeigen, die sich über zwei Etagen auf rund 130 m<sup>2</sup> Wohnen verteilen.

Zum Haus gehört eine Garage mit Platz für eine kleine Werkstatt daneben.

Der üppige Garten ist groß, er hat in den Jahren nicht an Ursprünglichkeit verloren und schenkt Ihnen eine wilde Wiese, die gezähmt werden will.

Wollen wir jetzt in den Wohn-Essbereich gehen? Großzügig geschnitten, große Fenster für reichlich Tageslicht, ein heller Fliesenboden, im klassischen Schnitt für ein bequemes Wohnsofa, auf dem Sie den Tag gemütlich ausklingen lassen mit Blick auf das i-Tüpfelchen des Hauses: ein schmucker, bildschöner Kachelofen.

Vom Essbereich geht´s auf die Terrasse. Sie hat viel Sonne und ein kleines Stück Garten dahinter. Der Großteil liegt zur anderen Seite raus.

Zum Kochen geht es nebenan in die separate Küche.

Das Haus hat im Erdgeschoss ein weiteres Zimmer sowie ein modernes Bad und zusätzlich ein Gäste-WC.

Drei weitere Zimmer liegen im Dachgeschoss. Zwei davon schön groß und ein kleines dazu. Die Ausstattung ist anständig, Sie werden wahrscheinlich andere Ideen in der Gestaltung haben, aber das ist - schauen Sie auf den Preis - absolut vertretbar.

Ein zweites Bad gibt es im Dachgeschoss.

Das Bad im Erdgeschoss ist hell gefliest und ganz modern mit ebenerdiger Dusche, Tageslicht und viel Platz. Das Bad im Dachgeschoss kann eine Modernisierung vertragen.

Alles in allem erwartet Sie ein Haus, das sicherlich in einiger Hinsicht ein Update braucht, aber das Potenzial ist da und Grundriss und Lage sprechen für sich.

## **Ausstattung**

1973 Instandgesetzt

Windfang vor der Haustür

Braune Kunststofffenster aus 2010

Rollladen bis auf Gäste WC

Nachtspeicherheizung

Heißwasser über Durchlauferhitzer

Graue Fliesen im Erdgeschoss

Bad im Erdgeschoss aus dem Jahr 2019

Dusche ist ebenerdig mit Raindance-Funktion

Nussbaumvertäfelung im Wohn-/Esszimmer

Kachelofen aus 1985

Im Obergeschoss Holzvertäfelung an Decken und Wänden

Teppichboden

Bad im Obergeschoss mit Badewanne und Dusche

Garage mit Abstellraum

## **Sonstiges**

Natürlich haben wir wieder ein kleines Video erstellt. Wir wünschen euch viel Spaß beim schauen:

[https://youtu.be/kJeWb0\\_i-q8](https://youtu.be/kJeWb0_i-q8)

## Lage & Umgebung

47624 Kevelaer

Das Haus in Kevelaer im Ortsteil Twisteden ist ländlich und idyllisch am Rand von Twisteden gelegen.

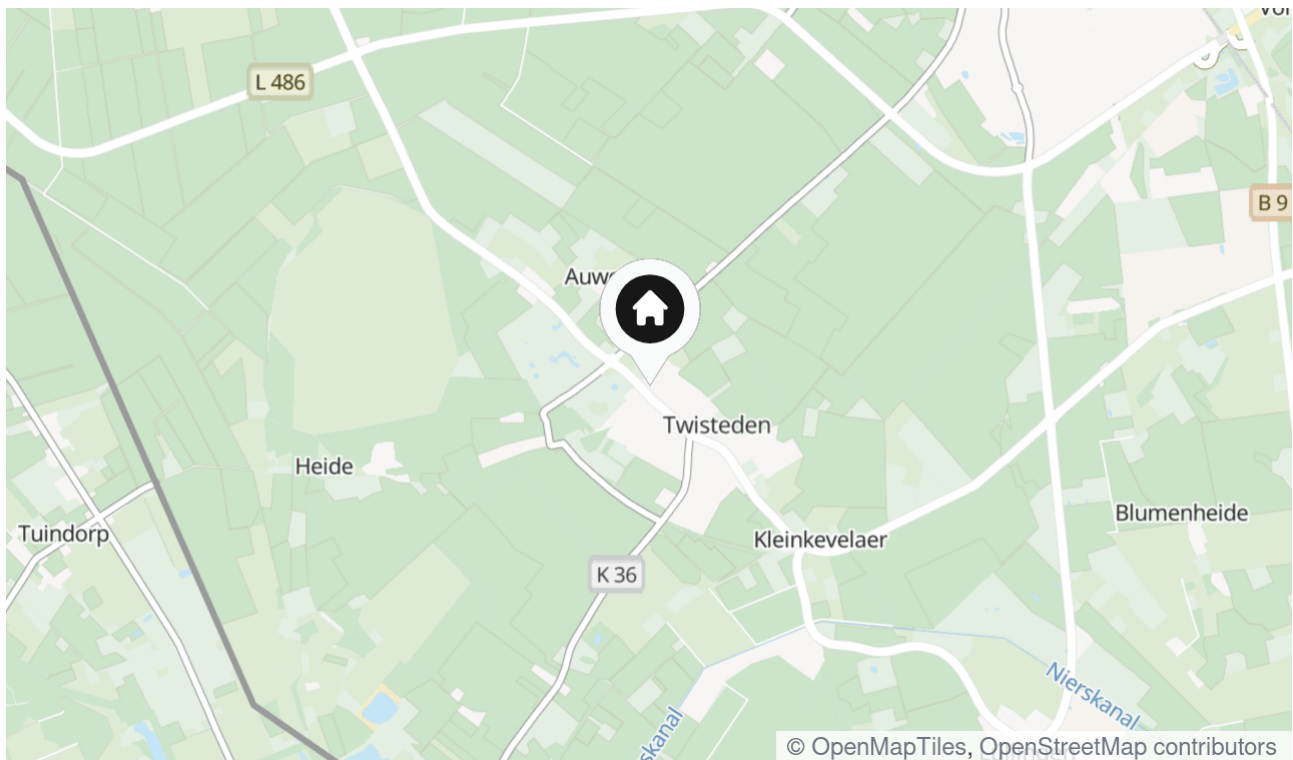
Es ist verkehrstechnisch gut angebunden durch die Nähe zur Bundesstraße B9.

Eine Bushaltestelle ist ca. 1,3 km entfernt.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf finden Sie im ca. 1 km entfernten Twisteden.

Weitere Geschäfte jeder Art gibt es im nah gelegenen Kevelaer.

Auch freizeitmäßig kommen Sie auf Ihre Kosten z.B. durch den bekannten Freizeitpark 'Irrland', einen Sportplatz/Sportverein und auch die Niederlande sind nur einen Katzensprung entfernt. Die Maas und auch der National Park de Hamert sind nicht weit entfernt.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

## Energieausweis

Endenergiebedarf

**164 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Heizungsart

**Etagenheizung**

Wesentlicher Energieträger

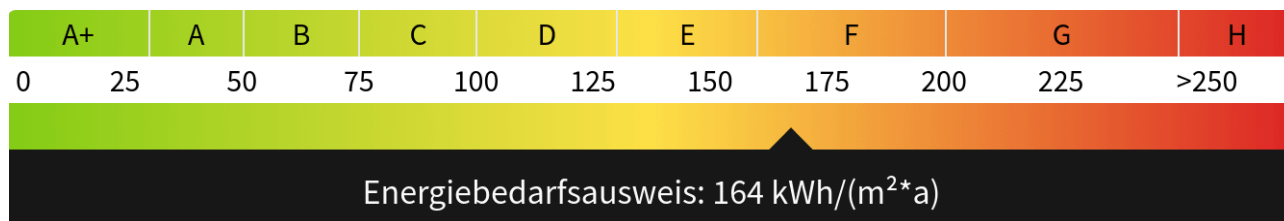
**Strom**

Baujahr (Energieausweis)

**1974**

Gültig bis

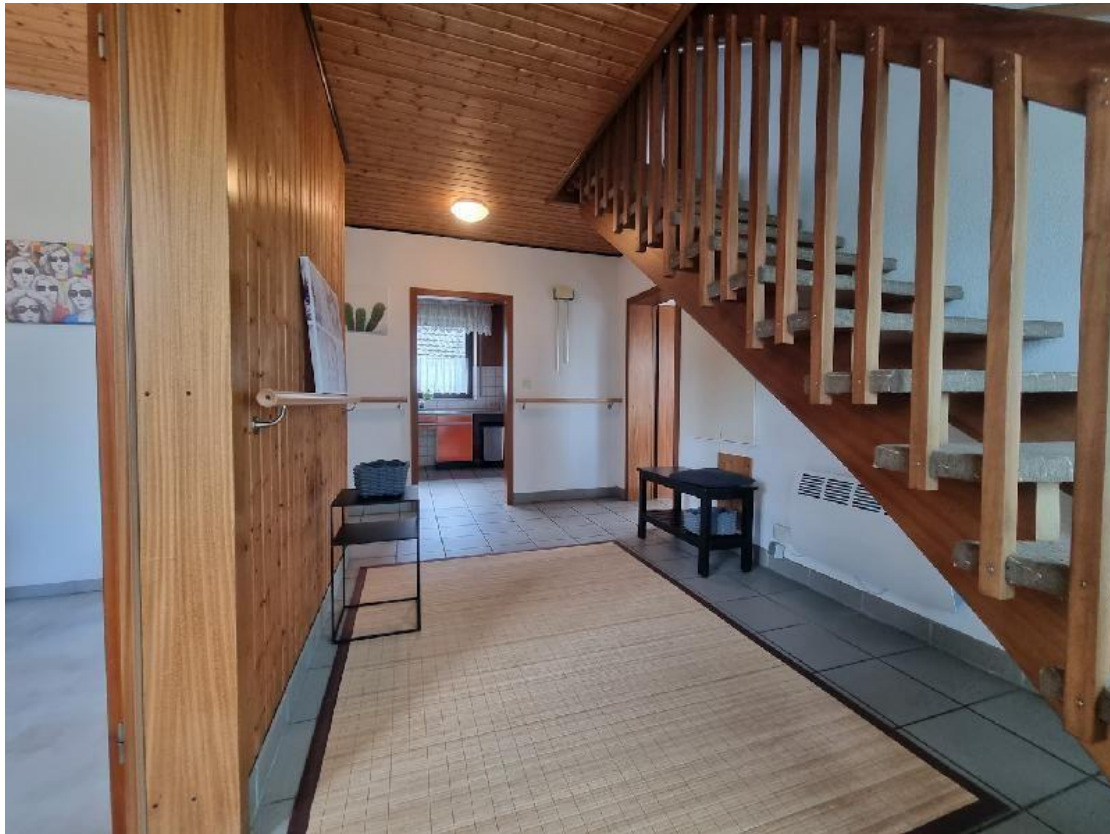
**04.05.2033**







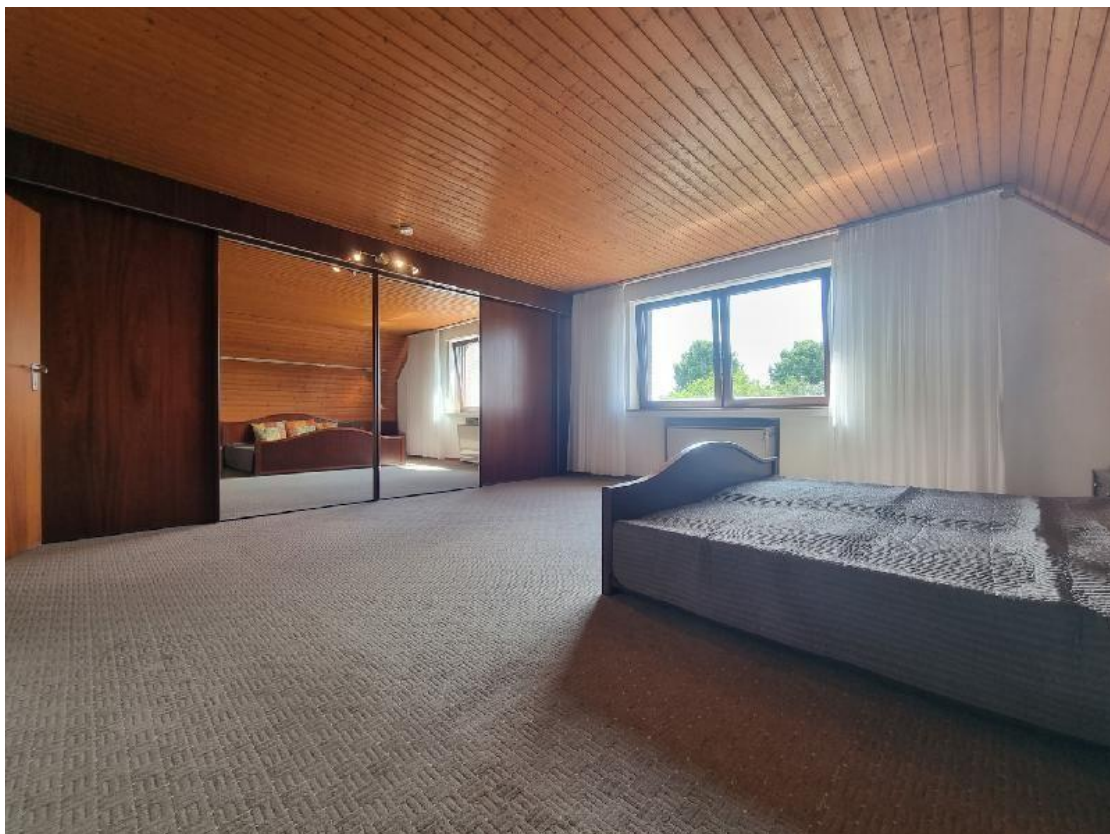




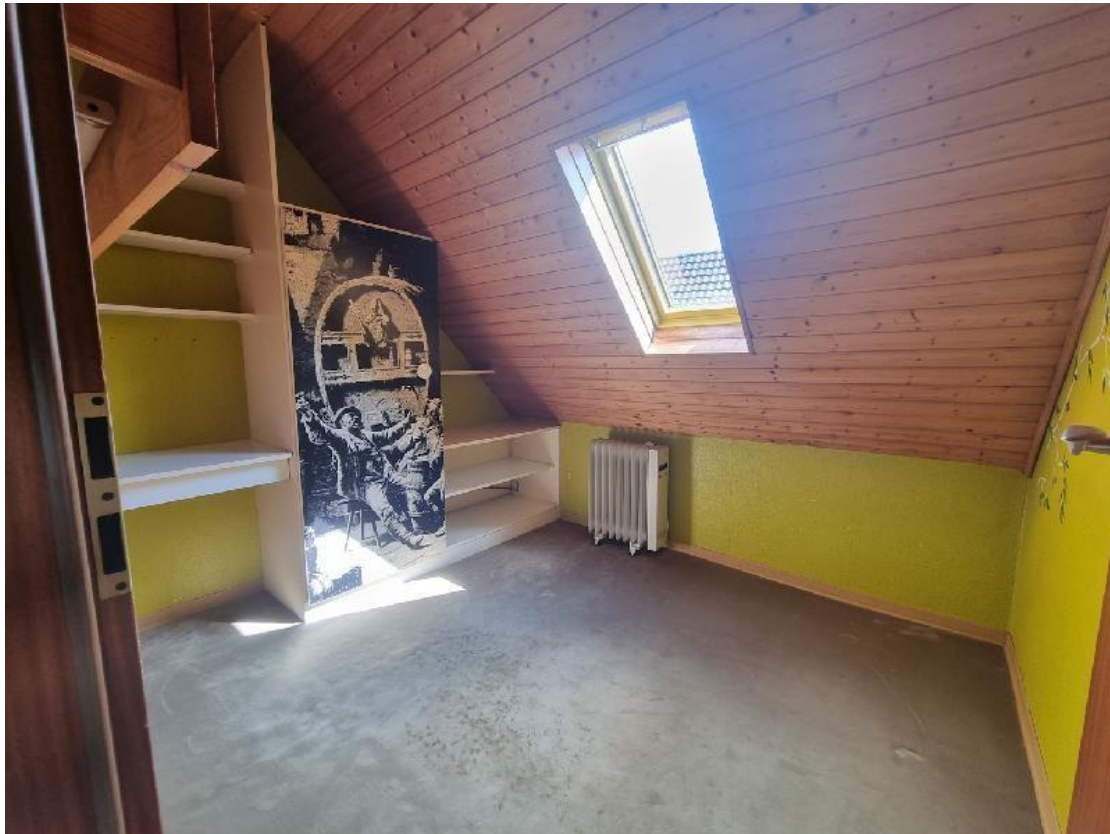












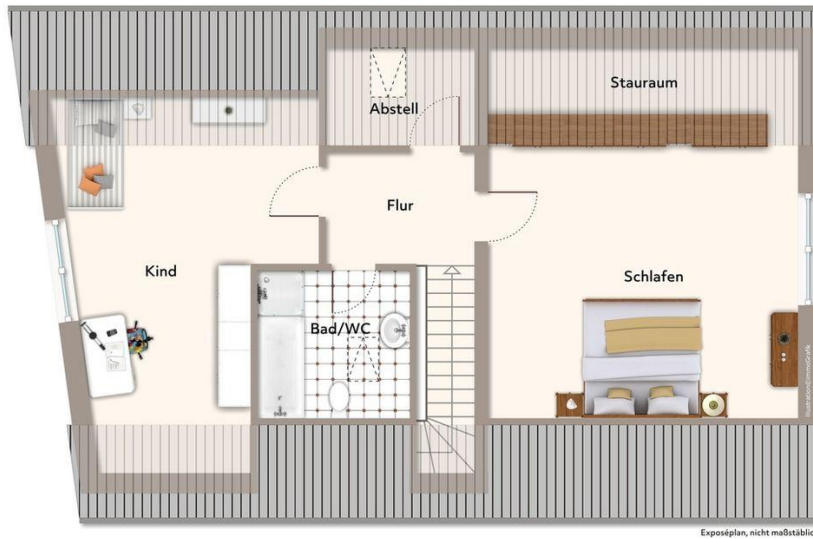
**Erdgeschoss**



Exposéplan, nicht maßstäblich



**Dachgeschoss**



## Kontakt

### Ihr Niederrhein Makler

Löwenfeld 14

47665 Sonsbeck

Telefon: 02838-7767737

E-Mail: [info@ihr-niederrhein-makler.de](mailto:info@ihr-niederrhein-makler.de)

### Ihr Ansprechpartner

Wolfram Büren

### Impressum

[www.hoffmann-ivd.de/impressum/](http://www.hoffmann-ivd.de/impressum/)

### Besuchen Sie uns im Internet

[www.hoffmann-ivd.de](http://www.hoffmann-ivd.de)

