



Immobilienexposé  
**Kevelaer: Einfamilienhaus in ruhiger und  
zentraler Lage**

Objekt-Nr.:  
**66546-10318**



## Haus zum Kauf

Kevelaer: Einfamilienhaus in ruhiger und zentraler Lage

**Kaufpreis**  
375.000 €

 **170 m<sup>2</sup>**  
Wohnfläche (ca.)

 **5**  
Zimmer

 **393 m<sup>2</sup>**  
Grundstück (ca.)

 **119 m<sup>2</sup>**  
Nutzfläche (ca.)

 **1980**  
Baujahr

## Preise & Kosten

<b>Preise</b>	Kaufpreis	375.000 €
	Erbpacht	84 €
<b>Käuferprovision inkl. USt.</b>	3.57 % Käuferprovision	

## Die Immobilie

<b>Objekt-Nr</b>	66546-10318	
<b>Stellflächen</b>	Anzahl Stellplätze	2
	Carportplätze	1
	Garagenanzahl	1
<b>Weitere Flächen</b>	Wohnfläche (ca.)	170 m <sup>2</sup>
	Zimmer	5
	Nutzfläche (ca.)	119 m <sup>2</sup>
	Grundstück (ca.)	393 m <sup>2</sup>
<b>Räume und Flure</b>	Anzahl Etagen	2
	Anzahl Wohneinheiten	1
<b>Weitere Informationen</b>	verfügbar ab	nach Vereinbarung
	Provisionspflichtig	✓

<b>Zustand und Bauart</b>	Baujahr	1980
	Zustand	gepflegt
<b>Ausstattungsdetails</b>	Boden	Fliesen
	Kamin	✓
	Rolladen	✓
	Wintergarten	✓
	Gäste-WC	✓
<b>Sonstige</b>	Heizungsart	Zentralheizung,

## Beschreibung

Bereits beim Betreten des Hauses spüren Sie in der sehr gepflegten Immobilie eine warme und gemütliche Atmosphäre.

Die großzügige Gestaltung des Hauses bietet mit ca. 170 m<sup>2</sup> Wohnfläche Komfort und Wohnqualität. Das Erdgeschoss ist offen gestaltet. So lädt die Wohnküche mit Esszimmer und angrenzendem Wohnzimmer zum gemeinsamen Kochen ein. Ein besonderes Highlight ist der Wintergarten, der das ganze Jahr einen Blick in den Garten ermöglicht. Die behagliche Atmosphäre des Hauses wird durch einen Kaminofen verstärkt, der nicht nur für wohlige Wärme sorgt, sondern auch die Heizungsanlage mit warmem Wasser unterstützt. Unterschiedliche Sitzbereiche bieten vielfältige Möglichkeiten zur Entspannung und gemütlichen Beisammensein.

Das Haus ist bis unters Dach ausgebaut. Der Flur mit Galerie bietet Platz als Lesebereich oder Homeoffice. Zwei Kinderzimmer, ein Schlafzimmer mit Balkon, das Badezimmer und ein Wellness-Bad mit Whirlpool, runden das Raumkonzept ab. Vom Schlafzimmer gelangen Sie über eine Treppe in den zur Nutzfläche ausgebauten Spitzboden.

Das Haus verfügt über einen Vollkeller, der viel zusätzlichen Stauraum oder Möglichkeiten für Hobbyaktivitäten bietet. Hier ist aktuell auch das Sommerschlafzimmer untergebracht. Neben dem Technikraum führt eine Treppe zur Garage. Vor der Garage ist ein Carport angebaut, das sich durch Rollos schließen lässt.

Eine neue Photovoltaikanlage auf dem Dach trägt in Verbindung mit dem Speicher zur nachhaltigen Energieversorgung bei. Die Wallbox für Elektrofahrzeuge ist im Carport installiert.

Die PV-Anlage ist über den Anbieter Enpal kreditfinanziert. Laufzeit 25 Jahre mit einer monatlichen Rate von 198EUR (aktuelle Rückvergütung ca. 70EUR/mtl.). Der Vertrag geht auf die neuen Eigentümer über.

Mit seiner großzügigen Räumteilung und vielen Möglichkeiten bietet das Haus Platz für Gäste und ist ein ideales Zuhause für Familien oder Paare, die das Stadtleben mit einer ruhigen Wohnatmosphäre verbinden möchten.

## Ausstattung

- Erbpachtgrundstück
- PV-Anlage (22 Module, 9,02 kWp)
- 9,6 kWh Batteriespeicher (Sungrow SBR096)
- Wechselrichter Fox ESS System
- Enpal StarCharge Aurora 11kW

- Gaszentralheizung Fa.: Viessmann Bj. 2002
- Wasserführender Kaminofen (Speicher von 2010)
- Fußbodenheizung und Heizkörper in EG
- Whirlpool
- Wintergarten
- Klimaanlage im DG
- Alarmanlage
- Balkon
- Kellertreppe zur Garage
- Garage
- Carport mit elektr. Rollos
- Brunnen Gartenbewässerung
- Gartenpavillon

## Lage

Dieses charmante Einfamilienhaus, erbaut im Jahr 1980, befindet sich auf einem ca. 393 m<sup>2</sup> großem Erbpachtgrundstück in einer ruhigen Sackgasse in Stadtnähe. Kindergärten, Schulen und alle Dinge für den täglichen Bedarf sind fußläufig erreichbar.

Die niederrheinische Wallfahrtsstadt Kevelaer gehört zum Kreis Kleve und liegt im Regierungsbezirk Düsseldorf. Etwa 29.500 Einwohnerinnen und Einwohner haben hier ihre Heimat gefunden. Kevelaer verbindet städtisches Flair mit ländlicher Idylle. Die heutige - Wallfahrtsstadt Kevelaer- besteht einschließlich Kevelaer aus sechs Ortschaften. Die historische Innenstadt mit den Wallfahrtszentren ist während der Pilgersaison stets belebt und lädt mit attraktiven Einkaufsmöglichkeiten und netten Restaurants Besucher und Einheimische zum Verweilen ein. Um die Verbundenheit mit der Wallfahrt zu dokumentieren, trägt Kevelaer seit April 2017 den Namenszusatz Wallfahrtsstadt. Die

städtischen Sportanlagen, Turnhallen und Schwimmbäder bieten ausreichend Platz für die vielen Sportvereine und ermöglichen ein breites Sportangebot für alle Freizeitsportler. Des Weiteren gibt es zahlreiche Vereine in sozialen oder traditionswahrenden Bereichen, in denen Sie sich engagieren können.

Bahnhof RE 10 (Niers Express)

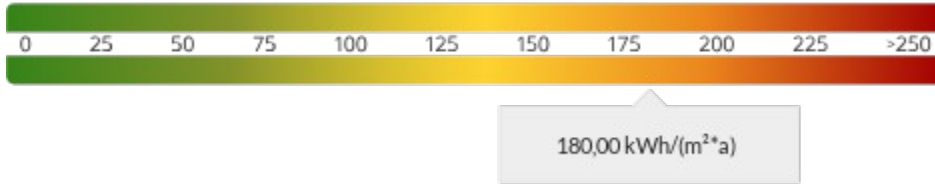
Kleve Kevelaer Geldern Krefeld - Düsseldorf

Buslinie 53 Uedem Kevelaer - Geldern

Buslinie 73 Weeze Flughafen Kevelaer - Geldern

Buslinie 27 Sonsbeck - Kevelaer

## Energiebedarfsausweis



<b>Endenergiebedarf</b>	180 kWh/(m²*a)
<b>Heizungsart</b>	Zentralheizung, Fußbodenheizung
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	Gas
<b>Energieeffizienzklasse</b>	F
<b>Gültig bis</b>	03.08.2033

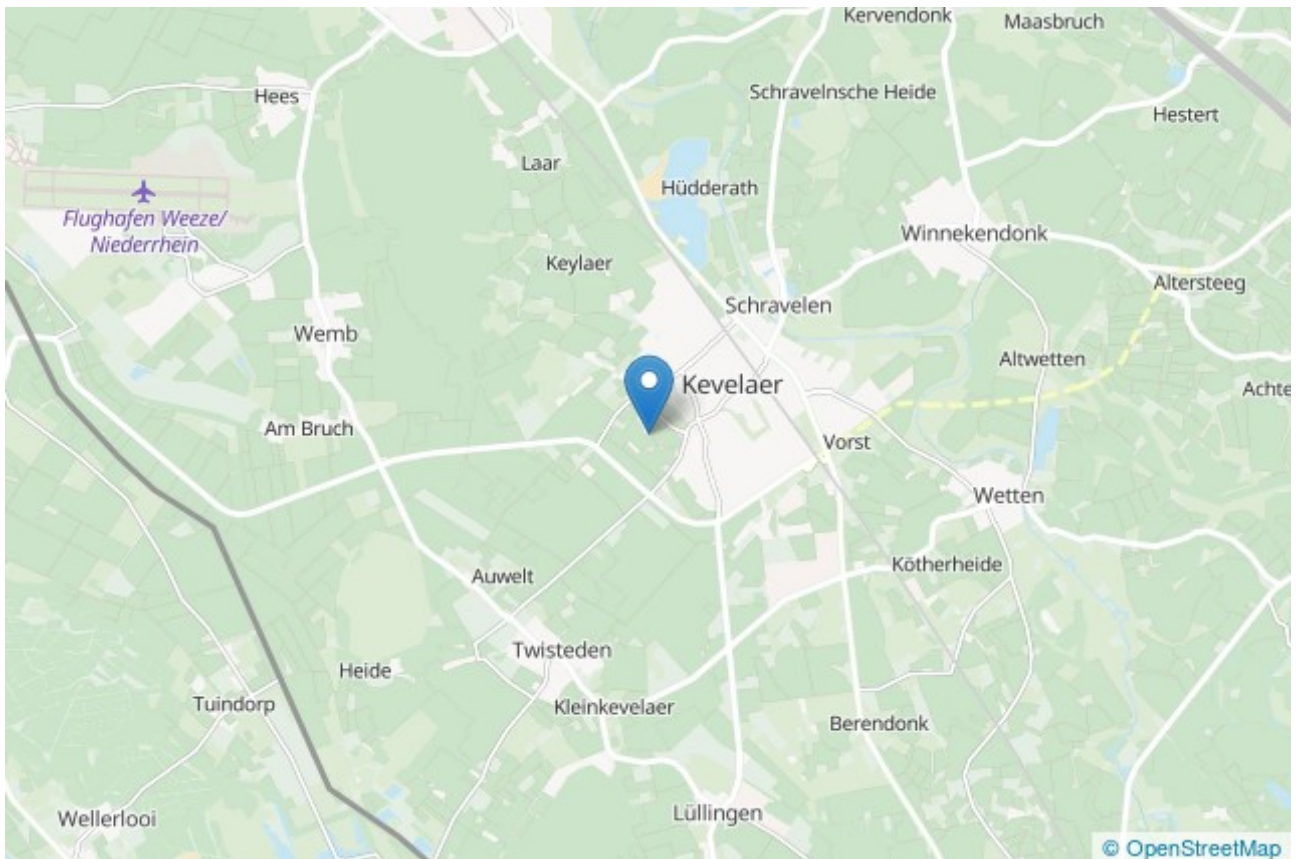
## Ihr Ansprechpartner

<b>Name</b>	Marcel Stolberger
<b>Telefon</b>	02831-130136
<b>Ort</b>	47608 Geldern
<b>E-Mail</b>	marcel.stolberger@eck.de
<b>Homepage</b>	<a href="https://www.hoffmann-ivd.de">https://www.hoffmann-ivd.de</a>



## Lage und Umgebung

47623 Kevelaer - Stadt





Kevelaer: EFH in ruhiger Lage



Kevelaer: EFH in ruhiger Lage





... mit Garage und Carport



Flur und Eingangsbereich



Wohnzimmer



Wintergarten





Kaminbereich



offene Raumgestaltung



... mit Küche



... und Esszimmer





Galerie im DG



Bad mit Wanne



Kinderzimmer

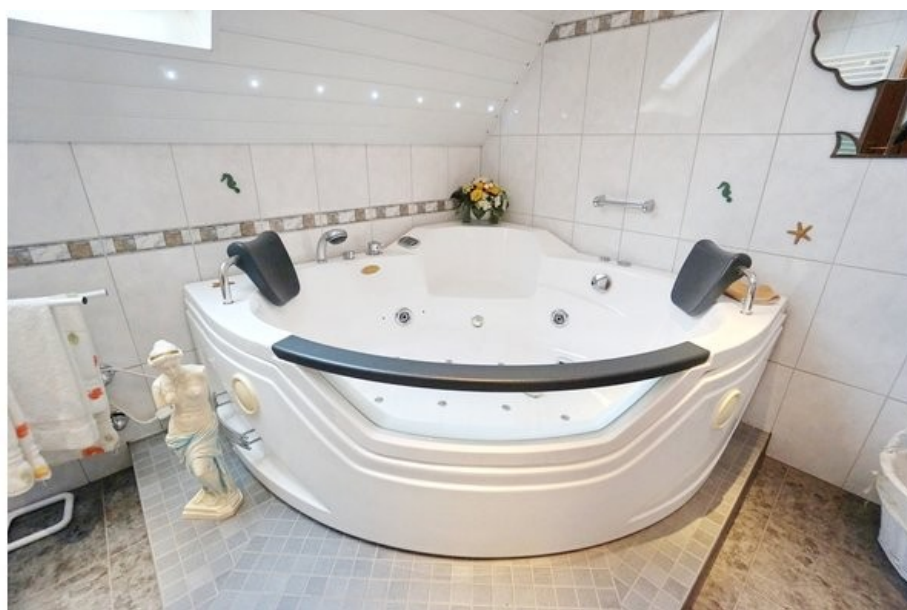


Schlafzimmer mit Zugang





... zum Spitzboden



Whirlpool im Wellnessbad



Keller



Gaszentralheizung



Hobbyraum



Batteriespeicher

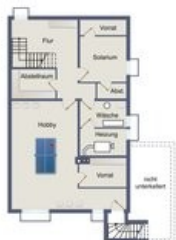




Grundriss EG



Grundriss DG



Grundriss KG