



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 m²**
Wohnfläche (ca.)

 **5**
Zimmer

 **393 m²**
Grundstück (ca.)

 **119 m²**
Nutzfläche (ca.)

 **1980**
Baujahr

Preise & Kosten

Preise	Kaufpreis	375.000 €
	Erbpacht	84 €
Käuferprovision inkl. USt.	3.57 % Käuferprovision	

Die Immobilie

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

Zustand und Bauart	Baujahr	1980
	Zustand	gepflegt
Ausstattungsdetails	Boden	Fliesen
	Kamin	✓
	Rolladen	✓
	Wintergarten	✓
	Gäste-WC	✓
Sonstige	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 m² 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 m² 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)

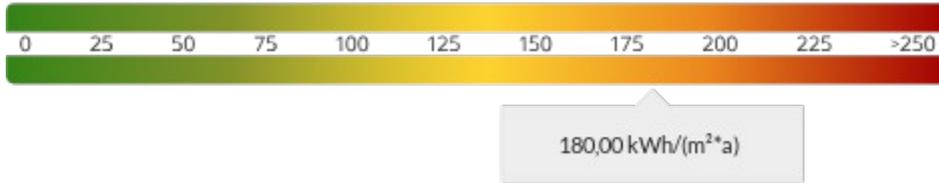
Kleve Kevelaer Geldern Krefeld - Düsseldorf

Buslinie 53 Uedem Kevelaer - Geldern

Buslinie 73 Weeze Flughafen Kevelaer - Geldern

Buslinie 27 Sonsbeck - Kevelaer

Energiebedarfsausweis



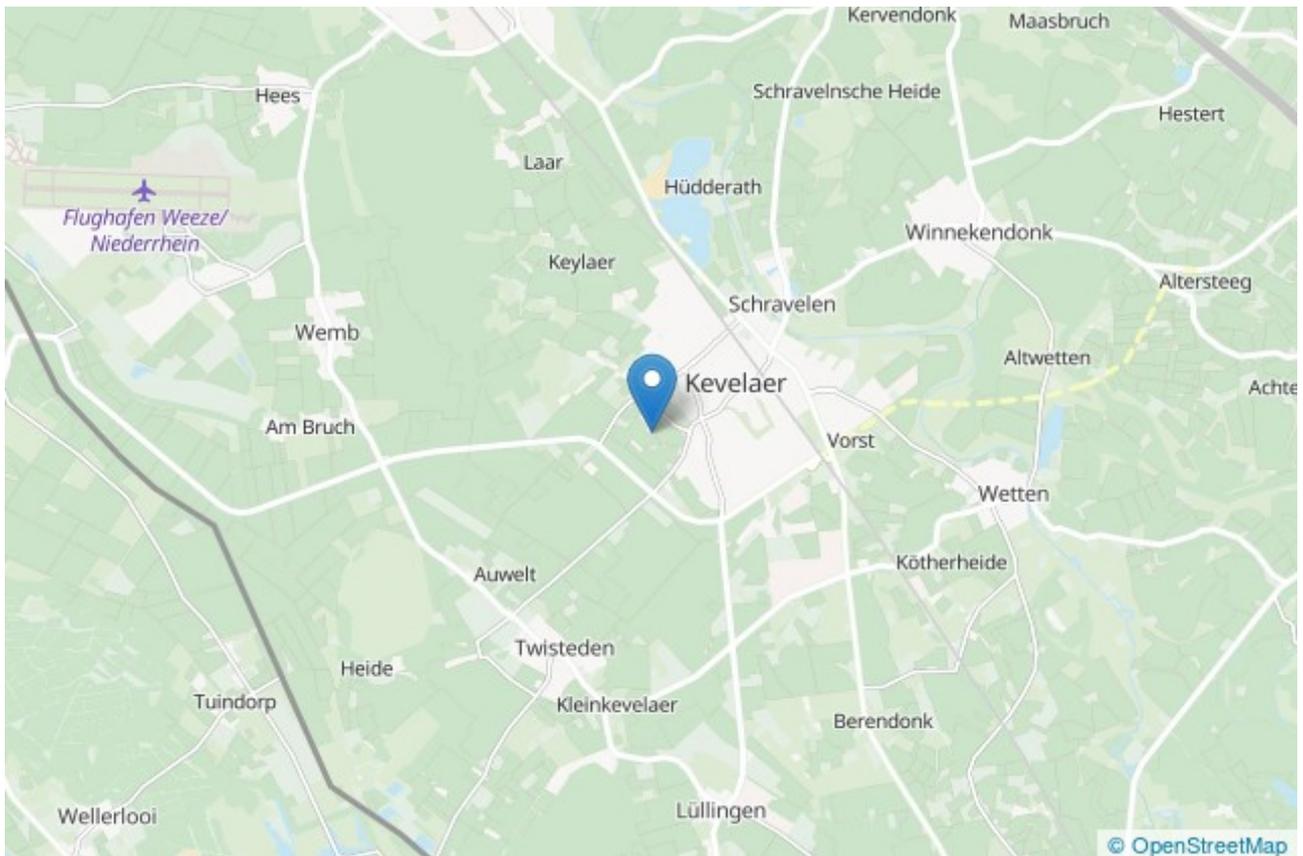
Endenergiebedarf	180 kWh/(m²*a)
Heizungsart	Zentralheizung, Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	F
Gültig bis	03.08.2033

Ihr Ansprechpartner

Name	Marcel Stolberger
Telefon	02831-130136
Ort	47608 Geldern
E-Mail	marcel.stolberger@eck.de
Homepage	https://www.hoffmann-ivd.de

Lage und Umgebung

47623 Kevelaer - Stadt





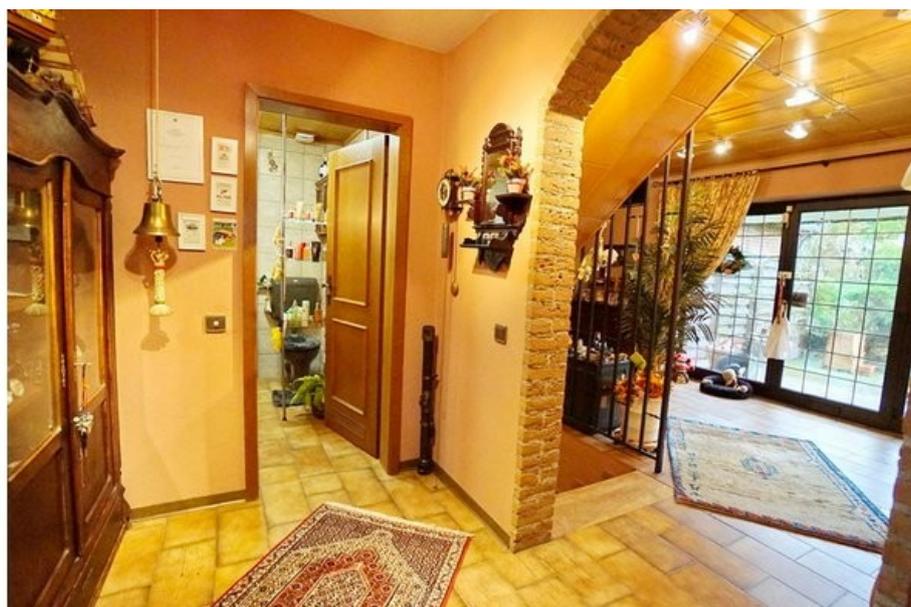
Kevelaer: EFH in ruhiger Lage



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



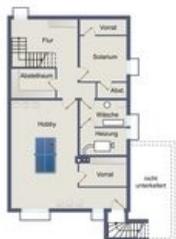
Batteriespeicher



Grundriss EG



Grundriss DG



Grundriss KG