



**Immobilien-Exposé**

# **Kamp-Lintfort: Mehrgenerationenhaus auf traumhaftem Grundstück!**

**Objekt-Nr.:**  
**66546-10344**

## Haus zum Kauf

in 47475 Kamp-Lintfort - Hoerstgen



## Details

Provisionspflichtig

Rolladen

Wasch/Trockenraum

Abstellraum

Kabel/Sat-TV

Dachboden

Gäste-WC

Kaufpreis

**790.000 €**

Käuferprovision inkl. USt.

**3.57 %**

Wohnfläche (ca.)

**360 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**8**

Nutzfläche (ca.)

**300 m<sup>2</sup>**

Grundstück (ca.)

**4.850 m<sup>2</sup>**

Kategorie

**Gehoben**

Anzahl Etagen

**2**

Anzahl Schlafzimmer

**4**

Anzahl Badezimmer

**4**

Anzahl Stellplätze

**2**

Baujahr

**1800**

Carportplätze

**1**

Garagenanzahl

**1**

Zustand

**gepflegt**

Bad mit

**Dusche, Wanne, Fenster**

Boden

**Fliesen**

## Beschreibung

Hinter den Mauern dieses klassischen Ensembles verbirgt sich enorm vielfältiges Nutzungspotential und bietet die einmalige Gelegenheit, Ihre Wohnträume in idyllischer, ländlicher Lage zu verwirklichen.

Auf einer weitläufigen Grundstücksfläche von ca. 4.850 m<sup>2</sup> bietet Ihnen dieses Mehrgenartionenhaus mit ca. 360 m<sup>2</sup> Wohnfläche drei Wohneinheiten mit separaten Eingängen. Die Wohneinheiten lassen sich auch für die große Familie zusammenlegen.

Das genaue Baujahr lässt sich nicht bestimmen. Erste Erwähnungen deuten auf das Jahr um ca. 1800 hin. Die Immobilie wurde unterschiedlich genutzt. Die Historie weist auf Nutzungen als Bauernladen, Bäckerei und Gaststätte hin. Im Laufe der Jahre erhielt die Immobilie ausgiebige Sanierungen.

Der Wohnbereich der Immobilie zeichnet sich durch großzügige Räume aus, die einen harmonischen Übergang zwischen Innen- und Außenbereich schaffen. Zahlreiche Fenster lassen viel Tageslicht herein, so dass Sie stets von einer angenehmen Atmosphäre umgeben sind.

Zusätzlich verfügt die Immobilie über eine Vielzahl von Annehmlichkeiten, die Ihren Wohnkomfort erhöhen, darunter eine moderne Küche, geräumige Schlafzimmer und stilvoll gestaltete Badezimmer. Insgesamt verfügt die zweigeschossige Immobilie über 8 Wohn-/Schlafzimmer, 3 Küchen, 4 Badezimmer, Nebenräume und ca. 300 m<sup>2</sup> weitere Ausbaureserven.

Die hochwertige Ausstattung des Hauses spiegelt sich z. B. in Granitböden, Blue-Pearlgranit im Badezimmer, Vinylböden, teilw. elektrische Rollos und hochwertige Einbauküche wider.

Das malerisch angelegte Grundstück bezaubert mit seinem Koiteich, der nicht nur ein ruhiges und entspannendes Ambiente schafft, sondern auch eine natürliche Oase für verschiedene Pflanzen- und Tierarten darstellt. Der sanfte Klang des Wassers und das harmonische Zusammenspiel von Licht und Schatten schaffen eine unwiderstehliche Atmosphäre, die zum Verweilen und Entspannen einlädt. Darüber hinaus erstreckt sich eine großzügige Streuobstwiese über das Grundstück, die mit einer Vielzahl von Obstbäumen bepflanzt ist.

Diese großzügige Immobilie mit ihrem ländlich gelegenen Grundstück, dem Gartenteich und der reichhaltigen Obstwiese bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihren Traum vom Landleben wahr werden zu lassen. Genießen Sie die Ruhe und Schönheit der Natur in Ihrem eigenen Gartenparadies.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den Möglichkeiten dieser Immobilie verzaubern!

## **Ausstattung**

- 2016 Sanierung der Fassade
- 2017 Dacheindeckung Vorderhaus
- 2018 Dacheindeckung Anbau
- 2020 Gabionenwand und elektr. Toreinfahrt
- 2021 Noroferm Türen ehem. Pferdestall
- 2022 Ölzentralheizung Fa. Buderus

- Granitböden in Diele, Büro und Flur
- BluePearl-Granit im Badezimmer
- Klick-Vinyl im Wohn-/Schlafzimmer
- hochwertige Einbauküche
- Klimaanlage
- Carport für 3 Fahrzeuge
- Terrassen
- Wintergarten
- Gartenhaus
- Koiteich
- Brunnen für Gartenbewässerung
- Abstellräume/Werkstatt
- Ausbaureserven

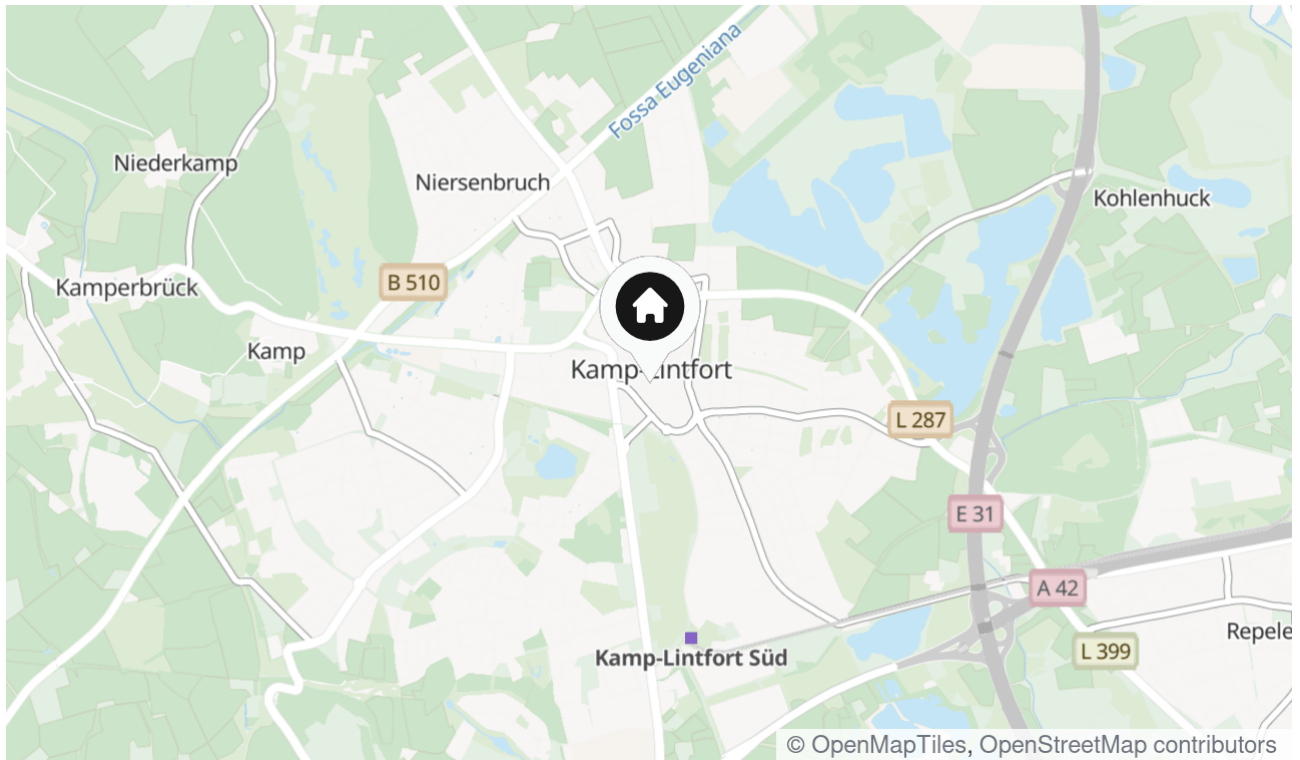
## Lage & Umgebung

47475 Kamp-Lintfort - Hoerstgen

Dorfleben statt Party, Stress und Ampellichter! Genießen Sie die Natur und Ruhe. Auf dem liebevoll angelegten, nicht einsehbar Grundstück mit Streuobstwiese lässt sich der Alltag in idyllischer Lage vergessen. Dennoch erreichen Sie in kurzer Distanz die Buslinien 32 und SB30. Hoerstgen ist der westlichste Stadtteil von Kamp-Lintfort. Es ist ein typisches Straßendorf mit einer evangelischen Kirche in der Ortsmitte. In Sevelen und Kamp-Lintfort sind alle Dinge für den täglichen Bedarf, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten zu finden. Auch im Bereich der medizinischen Versorgung ist Kamp-Lintfort, aufgrund der Vielzahl an niedergelassenen Ärzten aller Fachbereiche und Apotheken sowie dem Ärztezentrum am Rathaus, gut ausgestattet. Mit dem St. Bernhard-Hospital verfügt die Stadt außerdem über ein modernes Krankenhaus.

120 m (1 Min. zu Fuß) Bushaltestelle  
350 m (2 Min. zu Fuß) zur Pizzeria  
500 m (3 Min. zu Fuß) Elterninitiativ Kindergarten  
500 m (3 Min. zu Fuß) Kindertagesstätte  
4,0 km (6 Min.) Gesamtschule in Sevelen  
4,2 km (6 Min.) Sevelen: Netto, Getränke, Aldi  
5,5 km (9 Min.) Horst-Reuter-Schule Kamp-Lintfort  
6,2 km (10 Min.) St.Bernhard-Hospital Kamp-Lintfort  
6,5 km (10 Min.) Zentrum Kamp-Lintfort  
6,7 km (12 Min.) Europaschule  
Ärzte und alle Schulformen in Sevelen oder Kamp-Lintfort

Bushaltestelle 120 m (1 Min. zu Fuß), Linie 32 Geldern - Kamp-Lintfort Moers, SB30 Duisburg  
Hbf Moers Kamp-Lintfort - Geldern, A57 Auffahrt Kamp-Lintfort 8,2 km (12 Min.)



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

## Energieausweis

Endenergiebedarf

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

Heizungsart

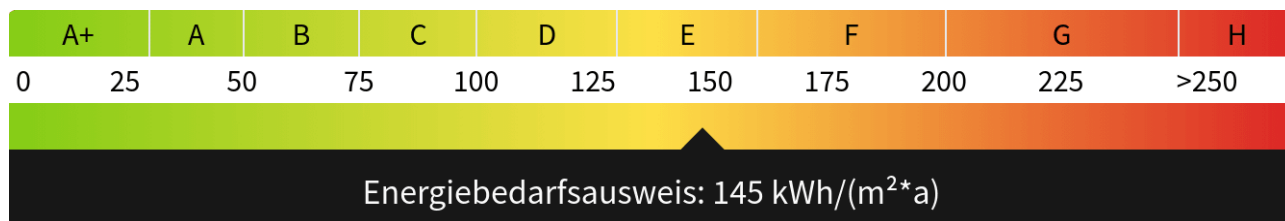
**Zentralheizung**

Wesentlicher Energieträger

**Öl**

Gültig bis

**01.06.2033**







Ansicht Straße



Kamp-Lintfort: Viel Platz



Diele



Büro



Flur



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Gäste-WC



Bad



Küche



Bad im OG



Schlafzimmer im OG



Küche im OG



Wohnzimmer im OG



Einliegerwohnung





Ausbaureserve



Draufsicht



Kamp-Lintfort: Viel Platz



Kamp-Lintfort-Hoerstgen: Viel Platz



Streuobstwiese



Carport



Teich mit Gartenhaus



Grundriss EG



Grundriss OG

## Kontakt

### **Eck und Company Immobilien GmbH**

Am Nierspark 7

47608 Geldern

Telefon: 02831-130136

E-Mail: marcel.stolberger@eck.de

### **Ihr Ansprechpartner**

Marcel Stolberger

### **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)

