

# Exposé

## Einfamilienhaus in Kevelaer-Winnekendonk

### Gehobenes Reihemittelhaus im Herzen von Kevelaer-Winnekendonk mit 2 Garagen



Objekt-Nr. **OM-351972**

**Einfamilienhaus**

Vermietung: **1.580 € + NK**

47626 Kevelaer-Winnekendonk  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

|                   |                       |                |                |
|-------------------|-----------------------|----------------|----------------|
| Baujahr           | 2010                  | Mietsicherheit | 4.740 €        |
| Grundstücksfläche | 185,00 m <sup>2</sup> | Übernahme      | sofort         |
| Etagen            | 3                     | Zustand        | renoviert      |
| Zimmer            | 5,00                  | Schlafzimmer   | 4              |
| Wohnfläche        | 167,00 m <sup>2</sup> | Badezimmer     | 1              |
| Energieträger     | Gas                   | Garagen        | 2              |
| Nebenkosten       | 230 €                 | Heizung        | Zentralheizung |
| Summe Nebenkosten | 230 €                 |                |                |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das 2010 in hohem Standard neu errichtete Reihen-Mittelhaus in Kevelaer-Winnekeendonk mit einer gesamten Wohnfläche von ca. 167 qm sowie einem eigenen Garten mit Terrasse und erstreckt sich über insgesamt 3 Etagen wie folgt:

Im Erdgeschoss befindet sich neben dem Hausflur/Eingangsbereich ein Gäste-WC mit Fenster, ein Abstell-/Technikraum sowie eine großzügige Küche und das Wohnzimmer mit Essbereich.

Das 1. Obergeschoss verfügt über 1 großes Badezimmer sowie 3 Schlafzimmer.

Im Dachgeschoss finden Sie ein geräumiges Dachstudio sowie den Hauswirtschaft-/Heizungsraum mit Waschmaschinenanschluss.

## Ausstattung

Das Erdgeschoss sowie das große Badezimmer im 1. Obergeschoss sind gefliest und werden mittels Fußbodenheizung geheizt. Die restlichen Wohnräume verfügen über Heizkörper.

In den Wohnräumen des 1. und 2. Obergeschosses ist ein hochwertiger Laminatboden verlegt. Das Treppenhaus besteht aus Granit.

Das Bad verfügt über eine große, ebenerdige Dusche mit Echtglaswand, eine Badewanne, Toilette sowie 2 separate Waschbecken.

Die Wohnräume sind mit glatten Vliestapeten tapeziert und weiß gestrichen.

Diese sind während der Mietzeit zu erhalten.

Sämtliche Rollläden sind elektrisch betrieben.

Eine der mit zu mietenden 2 Garagen ist unmittelbar vom Garten aus zugänglich.

Die Garagentore sind elektrisch betrieben.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Gäste-WC

## Sonstiges

In der genannten Kaltmiete ist die monatliche Miete für die 2 Garagen in Höhe von 120,- EUR NICHT enthalten und muss hinzu addiert werden.

Die Vermietung erfolgt ausschließlich an solvente Mieter (Selbstzahler). Die maximale

Personenzahl beträgt 4-5 Personen.

Vor Besichtigung sind entsprechende Selbstauskünfte mit Einkommensangaben und vor Anmietung zusätzlich entsprechende Nachweise über das Einkommen und eventuell vorhandene Kreditverpflichtungen zu erbringen. Ebenso ist eine aktuelle Schufa-Auskunft vorzulegen.

Bitte beachten Sie, dass der Mietvertrag unter Kündigungsausschluss von 4 Jahren geschlossen wird, was Sie als Mieter auch vor einer Eigenbedarfskündigung in dieser Zeit schützt.

Die Miete wird als Staffelmiete für die ersten 4 Jahre vereinbart mit einer ersten moderaten Anpassung ab Anfang 2028.

Eine Vermietung erfolgt zudem ausschließlich an Nichtraucher.

Strom und Heizung laufen auf eigene Rechnung des Mieters.

## Lage

Der Ortsteil Winnekendonk gehört zur bekannten Wallfahrtsstadt Kevelaer und liegt nahe der Autobahn A57, welche eine schnelle Anbindung zu Städten wie Moers, Krefeld, Düsseldorf, aber auch das Ruhrgebiet ermöglicht.

Die Ortschaft liegt zentral und zeichnet sich gleichzeitig durch ihre ländliche Idylle sowie eine hohe Lebensqualität aus.

Die Umgebung bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, darunter Rad- und Wanderwege sowie Sportanlagen. Besonders für Familien ist die Lage attraktiv.

In Laufnähe befinden sich Kindergärten sowie eine Grundschule. Weiterführende Schulen befinden sich in der ca. 3-4 km entfernten Stadt Kevelaer und sind über Busanbindungen erreichbar.

Ärzte, Apotheke, Lebensmittelgeschäft und andere Dienstleister befinden sich in der Nähe und sind ebenfalls gut erreichbar.

Zudem befindet sich der Flughafen Niederrhein nur ca. 13 km entfernt.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                              |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis               |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014               |
| Endenergiebedarf       | 56,50 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | B                            |



## Exposé - Galerie



Gesamtansicht Straße

# Exposé - Galerie



Hausfront



Eingangsbereich/Haustür



Flur EG

# Exposé - Galerie



Treppenaufgang



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer

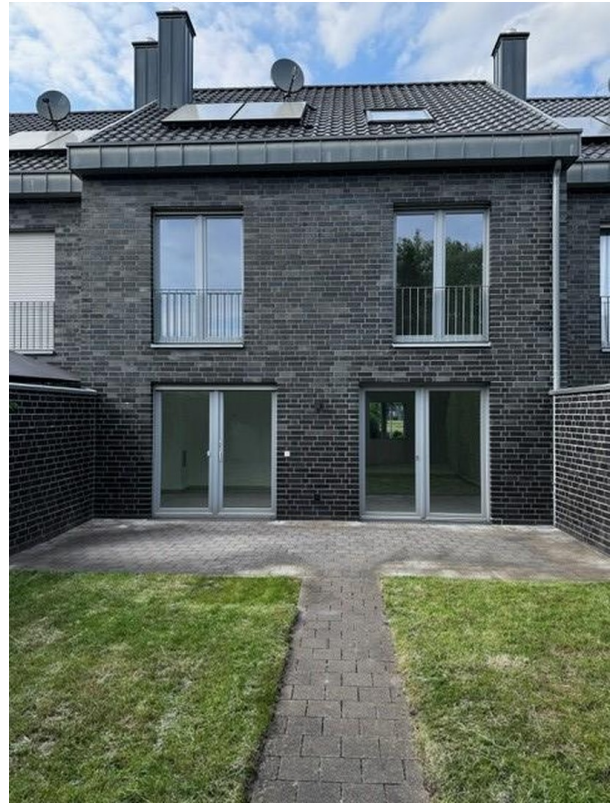


Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Garten



Rückansicht Haus



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Badezimmer 1. OG

# Exposé - Galerie



Badezimmer 1. OG



Badezimmer 1. OG

# Exposé - Galerie



Flur 1. OG



Schlafzimmer1



Schlafzimmer1

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer2

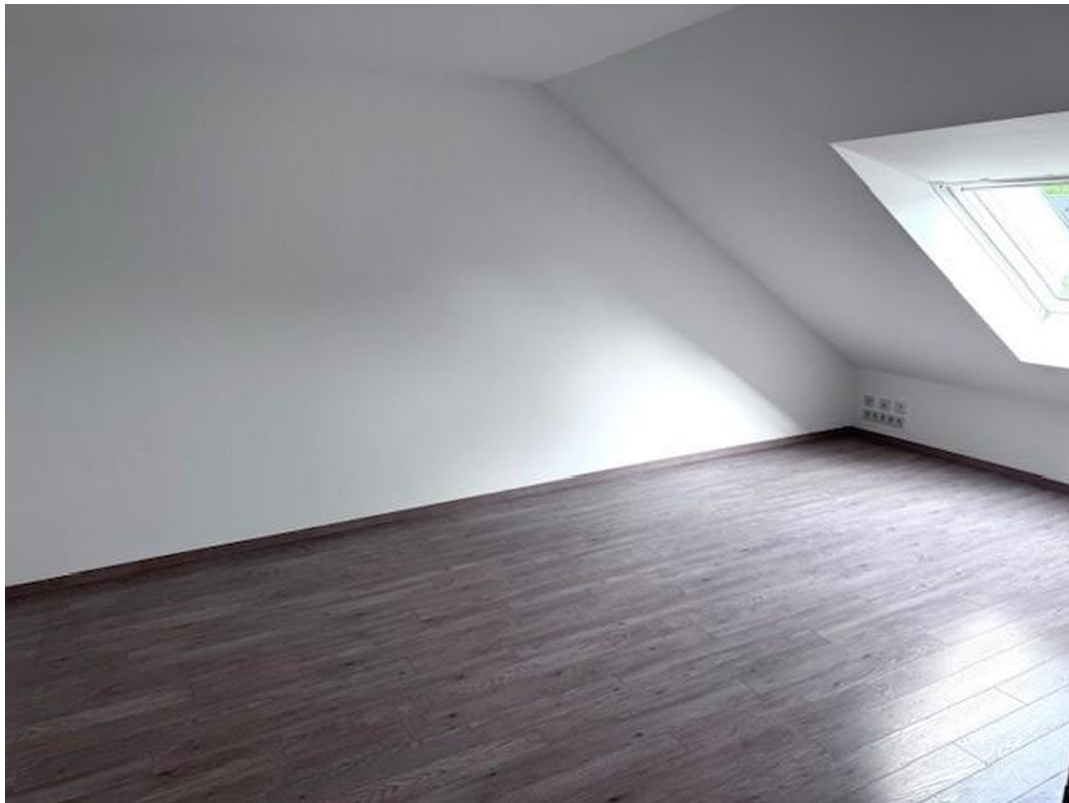


Schlafzimmer3

# Exposé - Galerie



Flur 1. OG



Dachstudio/Schlafzimmer4

# Exposé - Galerie



Dachstudio/Schlafzimmer4



Hauswirtschaftsraum

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Garagenhof Rückseite