

Exposé

Einfamilienhaus in Kamp-Lintfort

Vielseitiges Haus mit 2. Wohnung, Werkstatt, Garage & Garten. Provisionsfrei im Niersenbruch KaLi



Objekt-Nr. OM-421521

Einfamilienhaus

Verkauf: **448.000 €**

Ansprechpartner:
Timo Köffer

Niersenbruchstraße 94
47475 Kamp-Lintfort
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

| | | | |
|-------------------|-----------------------|--------------|----------------|
| Baujahr | 1953 | Übernahme | sofort |
| Grundstücksfläche | 889,00 m ² | Zustand | gepflegt |
| Etagen | 2 | Schlafzimmer | 2 |
| Zimmer | 6,00 | Badezimmer | 2 |
| Wohnfläche | 151,27 m ² | Garagen | 1 |
| Nutzfläche | 150,00 m ² | Stellplätze | 3 |
| Energieträger | Öl | Heizung | Zentralheizung |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wir verkaufen von privat unser vielseitiges und besonderes Haus auf einem 889 m² großen Traumgrundstück.

Warum dieses Haus besonders ist?

1. Wohnen & Sparen

Das Obergeschoss ist eine abgeschlossene Einheit – perfekt zum Selbstwohnen, für erwachsene Kinder oder zur Vermietung zur Finanzierungshilfe.

2. Für Macher & Schrauber

Große Garage mit direkt angeschlossener Werkstatt – ideal für Autos, Motorräder, Handwerk oder kreative Projekte.

3. Extra viel Lager-/Nutzfläche

Zusätzlich ca. 150m² Lager-/Nutzfläche – ideal für Hobby, Fitness, Lager oder Selbstständige.

4. Riesiger Garten in begehrter Lage

889 m² Grundstück – Platz für Kinder, Hund, Pool, Gemüsebeet oder lange Grillabende mit Freunden im beliebten Stadtteil Niersenbruch

Dieses leerstehende Haus in ruhiger, begehrter Lage von Kamp-Lintfort (Niersenbruch) überzeugt durch seine außergewöhnliche Vielseitigkeit, ein überdurchschnittlich großes Grundstück von 889 m² sowie flexible Nutzungsmöglichkeiten.

Mit insgesamt ca. 151 m² Wohnfläche eignet sich die Immobilie ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder Käufer mit Platzbedarf für Hobby, Handwerk oder Selbstständigkeit. Das Obergeschoss kann als abgeschlossene Wohneinheit genutzt werden – ideal zur Teilvermietung, als Einliegerwohnung oder separater Bereich für erwachsene Kinder.

Das ursprünglich im Jahre 1953 erbaute Haus wurde über die Jahrzehnte hinweg liebevoll erweitert und modernisiert. Ein großzügiger Anbau im Jahr 1975 und ein kleiner Blumenladen im Jahr 1977 verleihen dem Anwesen besonderen Charakter. 1985 wurde eine Dachänderung vorgenommen, sodass das Haus im Laufe der Jahre zu dem charmanten Haus gewachsen ist, das es heute ist. Es wartet nur darauf, seine nächste Geschichte zu schreiben.

Herzstück des Erdgeschosses ist das großzügige Wohn- und Esszimmer mit rund 50 m² Fläche, das durch große Fenster einen wunderbaren Blick in den Garten bietet. Hier ist genügend Platz für Familienleben, gemütliche Abende oder lebendige Feste – alles, was Ihnen wichtig ist. Zusätzlich stehen eine separate Küche, ein Badezimmer sowie ein separates WC zur Verfügung, alles funktional aufgeteilt und bereit für frische Ideen.

Im Obergeschoss erwarten Sie etwa 69 m² Wohnfläche. Drei helle und gut geschnittene Zimmer bieten Platz für Schlafzimmer, Kinderzimmer oder ein gemütliches Arbeits- oder Gästezimmer – ganz nach den Bedürfnissen Ihrer Familie. Ergänzt wird diese Etage durch eine kompakte Küche und ein Tageslichtbad. Ob für ruhige Rückzugsmomente oder das lebendige Familienleben, hier findet jedes Familienmitglied seinen Platz.

Das Haus ist teilweise unterkellert – ideal für Vorräte, Werkzeuge oder einen Hobbyraum.

Besonderes Extra:

Neben der offiziellen Wohnfläche verfügt die Immobilie über einen praktischen Anbau (Nutzfläche). Mit seiner Nutzfläche in Wohnraumqualität und bequemem, ebenerdigem Zugang, eröffnet er unzählige Möglichkeiten der kreativen Nutzung. Da dieser Bereich baurechtlich nicht in die Wohnfläche eingerechnet ist, bietet er Ihnen eine tolle räumliche Ergänzung. Die Garage mit hoher Decke und angeschlossener Werkstatt und Lagerraum rundet das Angebot ab. Zudem besteht eine gemauerte Gartenhütte, die insbesondere in den sommerlichen Tagen zum Verweilen einlädt. Damit stehen ca. 150m² weitere Nutz- und Lagerflächen zur Verfügung. Die Flächen bieten Möglichkeiten für Hobby, Lager, Fitness oder handwerkliche Nutzung.

Ausstattung

- ca. 151 m² Wohnfläche / ca. 150 m² Nutzfläche
- 6 Zimmer (großes Wohnzimmer im EG teilbar)
- 889 m² Grundstück mit schönem Innenhof und großen Garten
- Ruhige Wohnlage
- Abgeschlossene Wohneinheit im OG möglich (ca. 69 m² Wohnfläche)
- Garage mit Werkstatt
- gemauerte Gartenhütte mit Zugang ins Grüne
- Vollunterkellert
- Öl-Zentralheizung

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Der Verkauf erfolgt direkt von privat.

Keine Käuferprovision – Sie sparen mehrere zehntausend Euro gegenüber einem Maklerkauf.

Lage

Der Stadtteil Niersenbruch bietet eine ruhige, grüne Umgebung mit guter Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie die Hochschule Rhein-Waal sind schnell erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergieverbrauch | 204,00 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | G |

Exposé - Galerie



Haus hinten

Exposé - Galerie



Hofansicht



Garten

Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Wohnzimmer EG 2

Exposé - Galerie



Küche EG



Bad EG

Exposé - Galerie



WC EG



Raum

Exposé - Galerie



Raum



Raum

Exposé - Galerie



Treppe OG & Keller



1. Zimmer OG

Exposé - Galerie



2. Zimmer OG



3. Zimmer OG

Exposé - Galerie



Küche OG



Bad OG

Exposé - Galerie



Keller



Werkstatt, Lager & Gartenütte

Exposé - Galerie



Gartenhütte



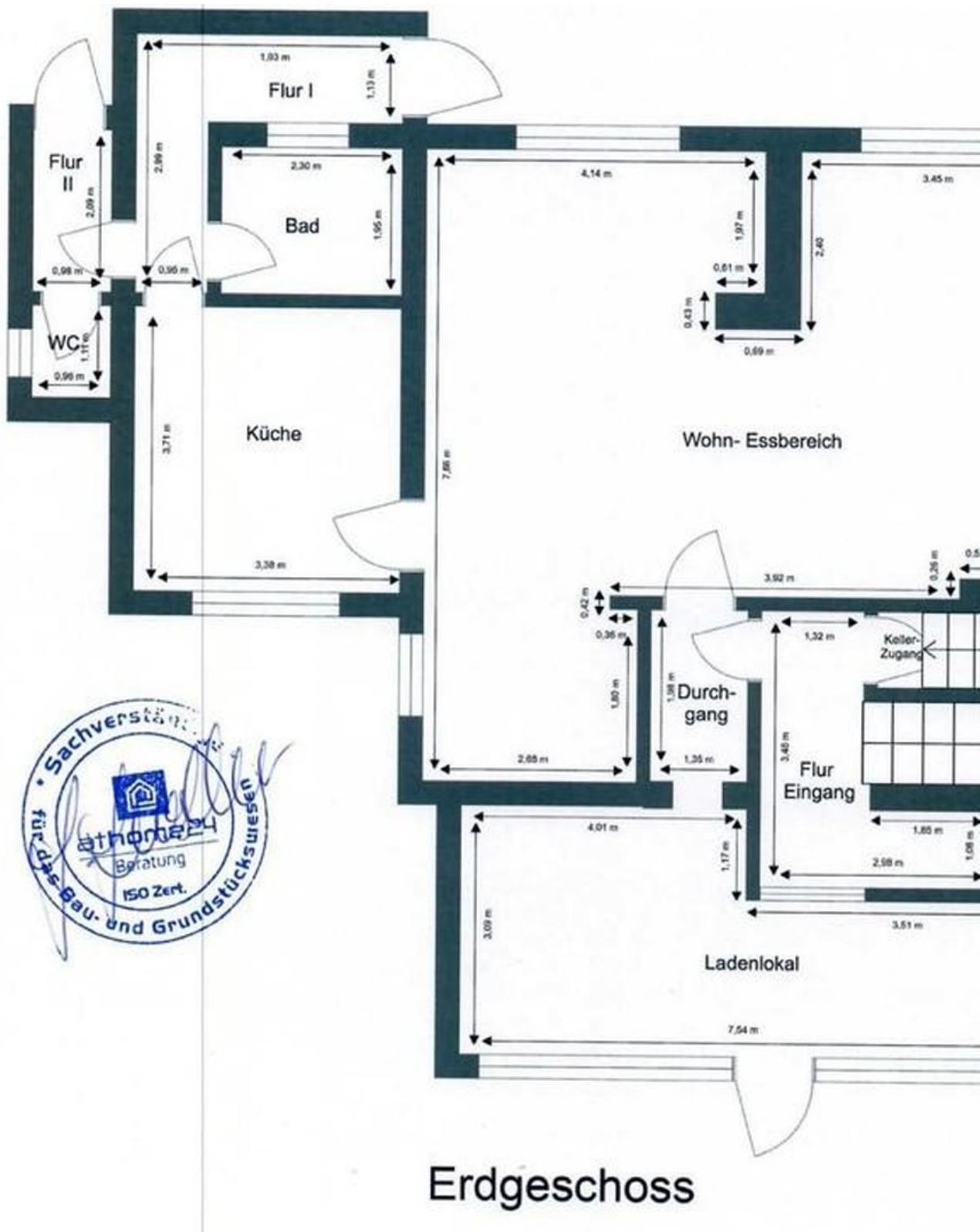
Werkstatt

Exposé - Galerie



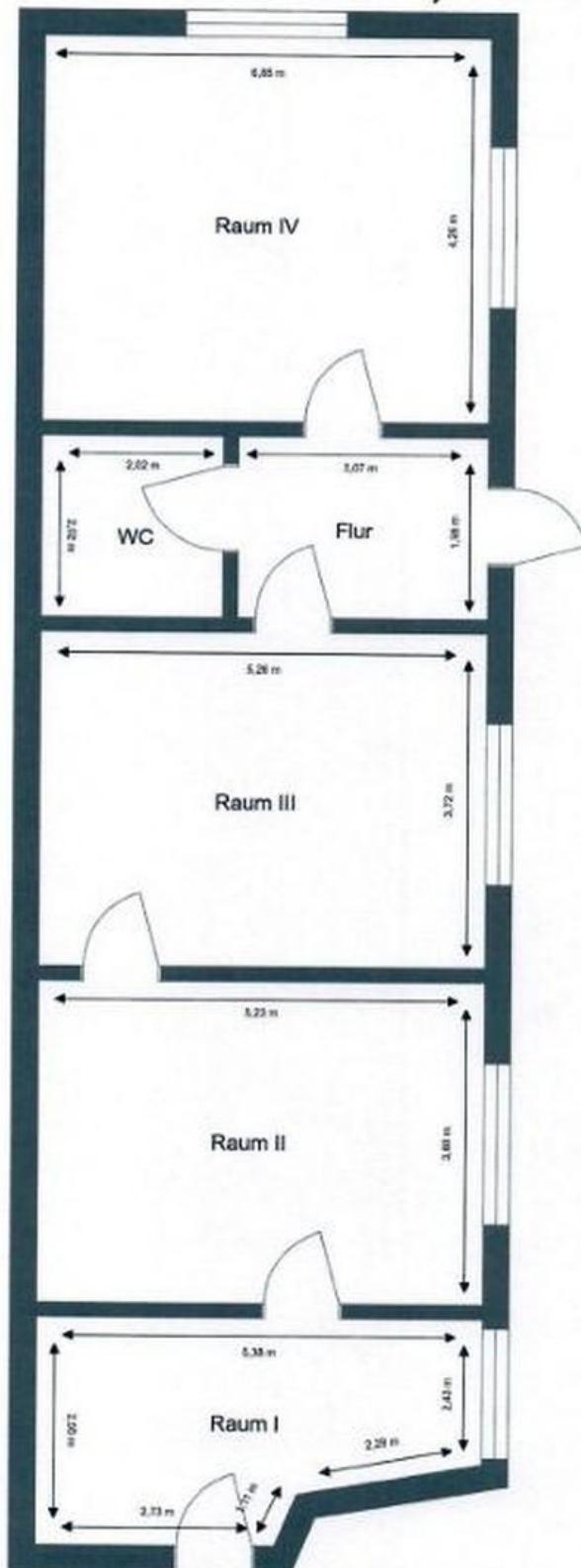
Garage

Exposé - Grundrisse



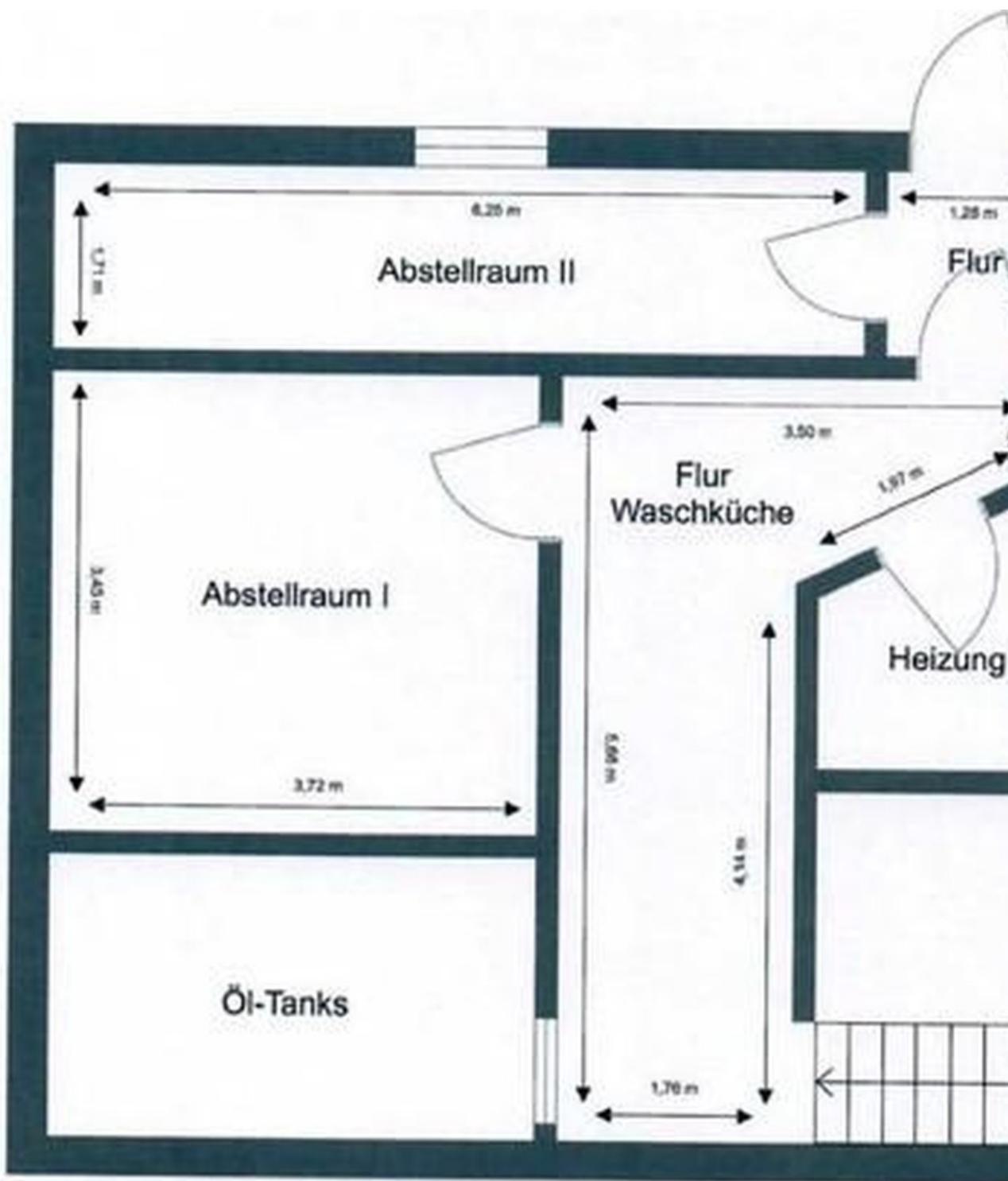
Grundriss EG

Exposé - Grundrisse



Grundriss EG 2

Exposé - Grundrisse



Kellergeschoß

Grundriss Keller

Exposé - Grundrisse



Grundriss OG