

Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung und viel Potenzial - unmittelbar am Zentrum Kamp-Lintforts

Straßburger Straße 47  
47475 Kamp-Lintfort



Objekt:

#### Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57%, Courtage inkl. MwSt.

Kaufpreis	339.000,- €
Anzahl Freiplatz	2
Anzahl Garage	1

### Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	140 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	34 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	336 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Balkons/Terrassen	1
Anzahl Stellplätze	3
Baujahr	1938+1962
Zustand des Objektes	Gepflegt
Verkaufsstatus	Verkauft
Verfügbar ab	sofort

### Ausstattung

WG-geeignet	Ja
Räume veränderbar	Ja
Bad	Dusche, Fenster, Bidet
Boden	Fliesen, Teppich
Heizungsart	Fernheizung
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Gartennutzung	Ja
Ausrichtung Balkon	Nordost
Rollladen	Ja
seniorengerecht	Ja

## Objektbeschreibung

Ihr charmantes und gepflegtes 2-Parteien-Haus verfügt über viel Gestaltungspotenzial. Ihre 5 Zimmer sind aufgeteilt auf Erdgeschoss und Obergeschoss in der Doppelhaushälfte sowie auf die Einliegerwohnung im Anbau. Das Erdgeschoss besteht dabei aus Entree und Flur, einer Küche und einem großzügigem Wohn- und Essbereich. Die an Ihr Haus angrenzende Terrasse und Ihr Garten sind bereits vom Eingang zu erreichen. Das Obergeschoss überzeugt durch einen weiteren Dielen- und Flurbereich, insgesamt drei Schlafzimmer, die z.B. als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer und Ankleideraum oder Büro nutzbar sind, sowie ein (mögliches) Badezimmer. Die Einliegerwohnung verfügt über einen Wohn- und Schlafbereich sowie ein Badezimmer und eine mögliche Küchenecke. Der Spitzboden kann als Abstellfläche genutzt werden. Hinzu kommt eine unterkellerte und teilweise

ausgebaute Ebene mit einem Heizungs- bzw. Versorgungsraum mit weiterer Stellfläche und einem Abstell- bzw. Lagerraum.

Insgesamt bietet Ihnen Ihr neues Zuhause eine Wohnfläche von ca. 140m<sup>2</sup> und ca. 336m<sup>2</sup> Grundstücksfläche. Es wurde 1938 in einer ruhigen, sehr zentralen und beliebten Lage von Kamp-Lintfort im Stadtkern gebaut. 1962 folgte dann die Errichtung eines Anbaus, in dem sich heute u.a. Ihre Einliegerwohnung befindet. Es wurde fortlaufend Instand gehalten, gepflegt und teils renoviert. Ein Einzug ist nach den obligatorischen Renovierungs- bzw. einigen Modernisierungsmaßnahmen und einer Optimierung des Grundrisses nach Ihren Wünschen möglich.

Über den gepflasterten Gehweg, vorbei an Ihrem offenen Vorgarten, erreichen Sie Ihr neues Heim. Den Innenhof betreten Sie zunächst durch ein Tor. Über wenige Stufen gelangen Sie dann durch eine robuste Hauseingangstür, versehen mit mehreren Glaselementen, in Ihr Haupthaus. Dort nimmt Sie eine geräumige Diele in Empfang und ein kleiner Flur führt Sie in die Räume Ihres Erdgeschosses sowie zur Treppe ins Obergeschoss.

Im zeitlos gefliesten Erdgeschoss gelangen Sie vom Entree zunächst auf der linken Seite in den geräumigen, über 30m<sup>2</sup> großen Wohn- und Essbereich. Hier punktet neben dem Platzangebot vor allem die teilgeöffnete Wand mit Liebe zum Detail. Die Essecke ist räumlich vom Wohnzimmer getrennt und dennoch offen gestaltet. Bei Bedarf könnte auch ein anderes Raumkonzept als Highlight realisiert werden. Die geschlossene Kellertreppe kann zudem wieder geöffnet werden. Im Wohnbereich setzen sich die tapezierten und hell gestrichenen Wände und Decken aus dem Flur fort. Einen bleibenden und gemütlichen Eindruck hinterlässt vor allem die große und helle Fensterfront auf der Süd- und Ostseite, die die Etage mit überdurchschnittlich viel Helligkeit versorgt. Alle Fenster sind aus braunem Holz und mit Rollladen bestückt. Bei den Innentüren handelt es sich um Echtholz-Türen.

Im gegenüberliegenden Teil des Erdgeschosses finden Sie sich in Ihrer überdurchschnittlich großen Küche wieder. Diese bietet ausreichend Platz und Arbeitsfläche für eine passgenaue und hochwertige Einbauküche mit Elektrogeräten sowie eine kleine Essecke oder Theke. Nach einer Renovierung bzw. Modernisierung erstrahlt hier wieder neuer Glanz. Bei dieser Gelegenheit kann auch die zweite Tür, die Sie als Durchgang zu Ihrer Einliegerwohnung führt, zugemauert werden.

Ein Treppenaufgang im Eingangsbereich führt Sie ins ebenfalls tapezierte und hell gestrichene Obergeschoss. Auf dieser Ebene erwarten Sie insgesamt drei Zimmer: ein großzügiges Elternschlafzimmer und ein größeres sowie ein kleineres Kinderzimmer. Je nach Bedarf können die Zimmer natürlich auch als Büro oder Gästezimmer genutzt oder aber mit wenigen Handgriffen ein begehrter Ankleideraum geschaffen werden. Da die Wände eines Raumes in Leichtbauweise erstellt worden sind, kann auch hier eine Grundrissveränderung problemlos vorgenommen werden. Der gewählte Bodenbelag ist in allen Zimmern Teppich. Das Badezimmer kann derzeit nur vom Elternschlafzimmer aus erreicht werden und ist nur mit einem WC ausgestattet. Eine Dusche und ein Waschbecken müssen in der Folge einer Modernisierung noch installiert werden. Auch auf dieser Ebene sind die Fenster aus Holz oder Kunststoff sowie die Innentüren in Echtholz gehalten.

Ein weiterer separater Hauseingang im Anbau führt Sie in Ihre Einliegerwohnung, wo nochmals über 40m<sup>2</sup> Wohnfläche ein großzügiges Platzangebot vermitteln und das Gesamtbild des Hauses abrunden. In dieser Ebene stehen Ihnen ein Wohn- und Schlafraum, ein vollständig gefliestes Badezimmer und eine mögliche Kochecke zur Verfügung. Ihr Badezimmer ist mit einer bodengleichen Dusche, zwei Waschbecken, WC, Bidet und Fenster ausgestattet. Eine neue Anordnung der Räume könnte hier bei Bedarf sinnvoll sein. Während es sich bei dem Bodenbelag im Flur und im Bad, wie bereits im EG des Bestandshauses, um Fliesen handelt, wurde im Wohn-/Schlafzimmer ein Teppichboden verlegt. An den doppeltverglasten, weißen Kunststofffenstern wurden Rollos angebracht und die Türen analog zu den bisherigen gewählt.

Vom Eingangstor sowie von den beiden Haustüren aus erreichen Sie direkt Ihre nach Nord-Westen ausgerichtete Terrasse. Dort wurde eine großzügige Fläche gepflastert und eine feste Überdachung installiert. Der anschließende Garten ist sehr gepflegt und ein Rollrasen wurde verlegt. Ein Weg führt Sie über Ihr Grundstück von der Garage bis zu einem kleinen Schuppen. Durch eine Tür in der Garage können Sie diese direkt vom Garten aus betreten. Der gesamte Außenbereich kann als eine gepflegte Wohlfühlzone, in der Sie Ihre Ruhe in vollen Zügen genießen können, beschrieben werden.

Über den Treppenaufgang unterhalb der Terrassenüberdachung gelangen Sie in Ihren (teils) ausgebauten Keller. Im beheizten Untergeschoss finden Sie insgesamt zwei Räume. Diese sind aufgeteilt in einen Heizungs- bzw. Versorgungskeller mit weiterer Stellfläche sowie einen Lager- bzw. Abstellraum. Die Heizung, die Ihr Haus mit Wärme versorgt, ist eine Fernwärme-Heizung (Vaillant).

Ihr Fahrzeug parken Sie selbstverständlich in Ihrer privaten Garage. Davor befindet sich die Option, zwei bis drei

weitere Fahrzeuge abzustellen. Von der Garage führt Sie eine Tür direkt in Ihren Garten. Zahlreiche kostenfreie Parkplätze gibt es zudem direkt auf der Straße vor dem Haus.

Tragende Wände dieses Gebäudes sind aus massivem Mauerwerk entsprechend den damaligen statischen, schallschutz- und brandschutztechnischen Anforderungen errichtet worden. Umfassungswände im Kellergeschoss und Geschossdecken bestehen ebenfalls aus solider Bauweise und verfügen über baujahrestypische Wärme- und Trittschalldämmung. Die Putzfassade des Haupthauses ist derzeit weiß gestrichen. Der gesamte Anbau hingegen ist verklindert und verfugt und hat somit ein zweischaliges Mauerwerk. Die Fenster sind teilweise aus Holz und teilweise aus Kunststoff, die beiden Haustüren sind aus Aluminium und mit Glaselementen versehen. Bei dem Dach handelt es sich um ein Satteldach mit geringem Dachüberstand.

## Lage

Sie möchten alle Geschäfte des täglichen Bedarfs zu Fuß erreichen? Ihr neues Zuhause befindet sich auf einer verkehrsberuhigten Straße (30er-Zone) und damit in einer ruhigen und beliebten Lage in Kamp-Lintfort im Stadtkern. Das Zentrum beginnt bereits in ca. 600m Entfernung. Die Siedlung, in der Ihr Haus steht, ist eine umgangssprachlich „alt-ingesessene“ Gegend, die ein insgesamt sehr ruhiges und gepflegtes Wohngebiet abschließt. Umliegend besteht der Verkehr ebenfalls aus vielen 30er-Zonen und teils Einbahnstraßen. Spielplätze, Kinderbetreuungen und Schulen gibt es in der Stadt in diversen Ausführungen. Ein Spielplatz für Ihre Kinder befindet sich bereits in unmittelbarer Nähe zum Haus in weniger als ca. 1km. Der nächste Kindergarten liegt in ca. 850m Entfernung, eine Grundschule (am Pappelsee) bereits in ca. 750m sowie das Georg-Forster-Gymnasium in ca. 1,6km und die UNESCO-Schule in ca. 1,8km als erste weiterführende Schulen. Weitere Kindergärten sowie Schulen stehen im gesamten Raum zur Verfügung. Im Zentrum Kamp-Lintforts finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Imbisse, Bäckereien, Banken sowie Ärzte und Apotheken. Netto z.B. befindet sich bereits in ca. 550m, Kaufland in ca. 900m und Real in ca. 1,3km. Die Sparkasse sowie die Volksbank erreichen Sie als Anwohner in ebenfalls nur ca. 900m bzw. ca. 1,2km. Das nächste Ärztehaus, das nächste Physiotherapie-Zentrum und die nächste Apotheke sind ebenfalls in nur wenigen Gehminuten im Ortskern beheimatet. In unmittelbarer Nähe gibt es zudem noch das St. Bernhard Krankenhaus in ca. 4km. Weitere zwei finden sich in Moers.

Die ersten Busverbindungen (32, SB30) – u.a. Richtung Moers, Duisburg und Krefeld – stehen z.B. auf der Pestalozzistraße in ca. 450m bereit. Weitere öffentliche Verkehrsmittel fahren durch das gesamte Stadtgebiet. Mehrere ÖPNV-Verbindungen sind an den gesamten Niederrhein (Krefeld, Mönchengladbach, Düsseldorf), das Ruhrgebiet (Duisburg, Essen, Oberhausen), das Rheinland (Köln, Bonn) und die Niederlande (Venlo, Nijmegen, Eindhoven) vorhanden.

Die Autobahnauffahrten der A42 und der A57 befinden sich in ca. 2-3km Entfernung und bieten eine optimale Anbindung an die niederrheinischen Großstädte (z.B. Krefeld, 25 Min. oder Mönchengladbach, 40 Min.), die Metropolen des Ruhrgebiets (z.B. Duisburg, 20 Min. oder Essen, 35 Min.) oder die Landeshauptstadt Düsseldorf. Den Düsseldorfer Flughafen erreicht man beispielsweise in nur 30 Minuten Fahrweg (ca. 35 Kilometer). Da die niederländische Grenze in nicht weiter Ferne liegt, ist die niederländische Großstadt Venlo in ebenfalls 30 Minuten zu erreichen. Die zentrale Lage eignet sich somit optimal für Ihre Arbeitswege.

Als besondere Highlights kann neben den zahlreichen Grünstreifen, Fußwegen und Feldern, wo Sie gemeinsam mit der ganzen Familie spazieren gehen und die Ruhe genießen können, insbesondere der quasi angrenzende Rossenrayer See bezeichnet werden. Ein Besuch im Taucher Verein, Grillen auf einem der Grillplätze oder einfach nur das Genießen der Natur sind nur einige Freizeitmöglichkeiten. In Summe bieten die direkte Umgebung, die Zentrumsnähe, die optimale Verkehrsanbindung und dennoch extrem ruhig gelegene Wohngegend eine hohe Lebensqualität.

Auch in Sachen Sport- und Freizeitgestaltung bleiben in Kamp-Lintfort keine Wünsche unerfüllt. Wer sportbegeistert ist und in seiner Freizeit Abwechslung sucht, ist hier genau richtig. Die modernen Sportstätte stellen beispielsweise Fußball-, Basketball-, Handballplätze, Tartanbahnen mit Grünflächen und Outdoor-Fitnessbereiche bereit. Die neu errichteten Fußballanlagen von Fichte Lintfort und Alemannia Kamp begeistern sowohl junge als auch alte Fußballfans.

Darüber hinaus gibt es neben dem regional bekannten Panoramabad Pappelsee und der Golfanlage Am Kloster

Kamp auch einen Flugplatz, mehrere Reitanlagen wie auch Tennisplätze für jede Jahreszeit und mehrere komplett ausgestattete Fitnessstudios. Die zahlreichen Vereine in der Stadt freuen sich über jedes neue Mitglied und auch Menschen mit Handicap kommen nicht zu kurz!

Auch in Sachen Landschaft und Natur ist der Umkreis fast schon unschlagbar. Die Region lädt zum Wandern, Joggen oder ausgiebigen Radtouren ein. Insbesondere die Umgebung der Halde Norddeutschland mit der Himmelstreppe, auf der auch Festivals und Konzerte stattfinden, ist für diese Freizeitaktivitäten bekannt. Besonders beliebt ist darüber hinaus auch Kloster Kamp, wo der Terrassengarten immer wieder viele Besucher anzieht. Hinzu kommen etliche Gebiete mit Feldern und Wäldern, wo man die Ruhe genießen kann oder eine Vielzahl an Seen, wie eben dem Rossenrayer See, in denen Schwimmfreunde auf ihre Kosten kommen.

Das Kulturangebot von Kamp-Lintfort wird von den Einwohnern bereits seit über 50 Jahren wahrgenommen wird und wird kontinuierlich erweitert. Dazu zählen Veranstaltungen und Außenevents in den Kategorien Comedy, Kabarett, Theater und Musik sowie Sport. Speziell das jährlich ausgetragene Motorcross-Rennen auf dem Eyller Berg ist bei vielen Zuschauern sehr beliebt. Zudem kann man auf diverse Museen, die Zweigstellen der Stadtbücherei uvm zurückgreifen.

Kulinarische Vielfalt erlangt man in einem der örtlichen Restaurants wie dem Steakhaus am Dachsberg, Gambero d'Oro oder Platon, in denen neben deutscher Kost auch internationale Küche geboten wird. Highlights im Sommer sind speziell die Biergärten und Terrassenanlagen vor Ort.

Eine neue Sprache lernen, erste Noten auf einem Instrument spielen oder sich künstlerisch ausleben ist im generationenübergreifenden Weiterbildungsangebot von Kamp-Lintfort auch kein Problem. In der Volkshoch-, Kunst- und Musikschule werden Talente gefördert. Zuletzt zählt speziell das erst vor wenigen Jahren eröffnete Kino, „Hall of Fame“, zu den beliebtesten Aufenthaltsorten der Stadt.

## Ausstattung

Erdgeschoss:

- Zeitlose Fliesenböden in Diele und Wohnbereich
- Hell tapezierte und gestrichene Wände und Decken
- Ausreichend Fenster (aus Holz) mit Rollläden
- Echtholz-Türen und Wandöffnung im Wohn-/Essbereich
- Großzügige und praktische Grundrissgestaltung
- Kellertreppe kann wieder geöffnet werden

Obergeschoss:

- Teppichböden und Echtholz-Türen in allen Räumen
- Hell tapezierte und gestrichene Wände und Decken
- Ausreichend Fenster aus Holz- und Kunststoff
- Badezimmer nur mit WC (Waschbecken und Dusche können nachgerüstet werden)
- Großzügige Fläche – aufgeteilt auf drei Räume
- Spitzboden im Dachgeschoss als Nutzfläche

Einliegerwohnung:

- Separater Hauseingang und geflieste Diele
- Teppichboden im Schlafzimmer und Echtholz-Türen
- Doppeltverglaste Kunststofffenster mit Rollläden
- Gefliestes Badezimmer mit WC, Bidet, zwei Waschbecken und ebenerdiger Walk-in-Dusche

Garten:

- Gepflegter Garten mit Rasenfläche und Einfriedung sowie Vorgarten
- Teilüberdachte und gepflasterte Terrasse mit ausreichend Platz
- Direkter Zugang vom Haus, von der Einliegerwohnung, von der der Garage und vom Stellplatz
- Kelleraußentreppe und Schuppen

Sonstiges (Keller etc.):

- Massivbauweise (KSV) sowie Beton- und Holzdecken
- Putzfassade am Bestandshaus und zweischaliges Mauerwerk am Anbau (Klinker)

- Private Garage mit Zugang zum Garten sowie zwei zusätzliche Außenstellplätze
- Teils ausgebauter und beheizter Keller
- Abstell- und Lagerflächen sowie Wasch-/Heizungskeller
- Fernwärme-Heizung (Vaillant)

## **Sonstiges**

Die Darstellung im Exposé beruht auf den Angaben des Verkäufers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

## Adresse

Straßburger Straße 47  
47475 Kamp-Lintfort











## **Ansprechpartner**

CCC- Immogrund GmbH  
CCC-Immogrund GmbH  
Pastoratstraße 5 5  
47506 Neukirchen-Vluyn

Zentrale  
Webseite

+49 2845 9819000  
[www.ccc-immogrund.de](http://www.ccc-immogrund.de)