

Barrierearmer & gepflegter Bungalow in ruhiger Sackgassen-Lage

Nelkenweg 25
47475 Kamp-Lintfort



Objekt:

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	1,5%

Kaufpreis	309.900,- €
Anzahl Freiplatz	4
Anzahl Garage	1

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	121 m ²
Nutzfläche	109 m ²
Grundstücksfläche	328 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkons/Terrassen	1
Anzahl Stellplätze	5
Baujahr	1975
Zustand des Objektes	Gepflegt
Alt-/Neubau	Altbau
Verkaufsstatus	Verkauft
Verfügbar ab	sofort

Ausstattung

WG-geeignet	Ja
Räume veränderbar	Ja
Bad	Dusche, Wanne, Fenster, Bidet
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Parkett
Heizungsart	Zentralheizung
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Gartennutzung	Ja
Ausrichtung Balkon	Westen
Wasch-/ Trockenraum	Ja
Rollladen	Ja
Gäste-WC	Ja
seniorengerecht	Ja

Objektbeschreibung

Ihr stilvoller Bungalow bietet Ihnen eine Grundstücksfläche von insgesamt ca. 328m² und eine optimale

Wohnfläche von ca. 121m² sowie ca. 109m² Nutzfläche. Der herausragende, offene Grundriss umfasst 3 Zimmer. Das Erdgeschoss besteht dabei aus Entree und Flur, einem Gäste-WC, einem Badezimmer, zwei Schlafzimmern, einer Küche sowie einem gemütlichen Wohn- und Essbereich mit angrenzendem Zugang zur Terrasse und zum Garten. Hinzu kommt eine komplett unterkellerte Ebene mit fünf weiteren Räumen: einem Hobbyraum, zwei Vorrats- bzw. Abstellräumen, einem Waschkeller und einem Heizungskeller sowie einer in Ihr Gebäude integrierten Garage.

Ihr neues Zuhause wurde 1975 in Massivbauweise in einer der beliebtesten Lagen Kamp-Lintforts, im Ortsteil Geisbruch in einem Wendehammer gebaut. Es ist ruhig, unmittelbar in der Nähe des Terrassengartens Kloster Kamp, und dennoch zentral, in fußläufiger Nähe zur Innenstadt gelegen. Ihr Haus wurde fortlaufend gepflegt bzw. instandgehalten und sollte mit wenigen Handgriffen ganz auf Ihre Wünsche angepasst werden sowie den modernsten Anforderungen entsprechen können. Mit einigen obligatorischen Renovierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen oder bei Bedarf einer Optimierung des Grundrisses ist Ihr Einzugstermin bereits in greifbarer Nähe!

Über den gepflasterten Gehweg, vorbei an Ihren ersten zwei Parkmöglichkeiten, erreichen Sie Ihr neues Heim. Selbstverständlich können Sie bei Bedarf auch einen Vorgarten ganz nach Ihrem Geschmack anlegen. Über eine hochwertige Granittreppe mit nur wenigen Stufen betreten Sie Ihren Bungalow durch eine robuste Hauseingangstür, versehen mit zahlreichen Glaselementen. Dort nimmt Sie eine freundliche und mit stilvollem Marmor belegte Diele in Empfang. Der lichtdurchflutete Eingangsbereich, bestehend aus der Verglasung und einem offenen Rundbogen zum Wohnbereich lenkt bereits ein erstes Augenmerk auf sich.

Zunächst gelangen Sie von Ihrer Diele, vorbei an Ihrem zeitlos gefliesten Gäste-WC mit Fenster und einer kleinen Garderobe, in Ihren großzügigen und gemütlichen Wohn- und Essbereich. Dieser ist ebenfalls offen und lichtdurchflutet gestaltet und weist mit über 50m² ein atemberaubendes Platzangebot auf. Es punkten insbesondere die Kombination aus dem hochwertigen Echtholz-Parkettboden und der beidseitigen Lichteinstrahlung. Die große, helle Fensterfront, die die Etage mit überdurchschnittlich viel Licht versorgt, ist, wie alle Fenster im Haus doppelverglast, aus Holz und mit Rollläden bestückt. Der Fliesenboden aus dem Eingangsbereich wurde fortgesetzt, die Innentüren in Echtholz (Eiche) gehalten. Die Wände und Decken wurden hell gestaltet, Innentüren gibt es hier keine.

Vom Wohnbereich aus betreten Sie auch direkt ein weiteres Highlight Ihres neuen Hauses: Ihren liebevoll und pflegeleicht angelegten Außenbereich in sonniger West-Ausrichtung. Dort wurde zunächst eine große Fläche gepflastert und durch eine Markise, die Ihnen bei Bedarf im Sommer Schatten spendet, ergänzt. Der anschließende Garten ist komplett blickgeschützt und sehr gepflegt. Die moderate Rasenfläche kann, wie auch die gesamte Bepflanzung, mit einer Grundwasserpumpe bewässert werden. Ein kleiner Dachunterstand bietet den richtigen Ort, um Gartengeräte und mehr praktisch zu lagern. Ihr Außenbereich kann als absolute Wohlfühlzone, in der Sie Ihre Ruhe in vollen Zügen genießen können, ohne intensiven Aufwand betreiben zu müssen, beschrieben werden.

Weiter finden Sie in Ihrem Wohn- und Esszimmer eine Essecke mit Platz für Ihre ganze Familie. Direkt auf der gegenüberliegenden Seite betreten Sie Ihre große, separate Küche. Diese bietet Ihnen genug Platz für z.B. eine weitere Theke sowie für eine passgenaue Einbauküche mit ausreichender Arbeitsfläche. Die bestehende Einbauküche ist bereits inkludiert. Mit einer Grundrissoptimierung entsteht hier für Sie bei Bedarf aber auch eine offene Wohnküche, die dem modernsten Stil entspricht. Insgesamt können Sie Ihren Vorstellungen freien Lauf und persönliche Highlights entstehen lassen. In Leichtbauweise grenzt unmittelbar an Ihre Koch- und Essfläche eine angedeutete Nische, die sich ideal für Einbauschränke und mehr eignet, um Stauflächen zu generieren.

Ihr Erdgeschoss setzt sich anschließend mit einem zentralen Flur fort, der Sie zunächst in Ihr erstes von zwei Schlafzimmern bringt. Natürlich kann dieses Zimmer aber auch perfekt als Büro oder großzügige Ankleide genutzt werden. In dem freundlichen, hellen Raum wurde der hochwertige Parkettboden, ebenso wie die hell gestalteten Wände und Decken, fortgesetzt. Auch die dunklen, doppelverglasten Holzfenster mit Rollläden gehören erneut zur Standardausstattung. Die Besonderheit hier: Sie blicken nicht nur direkt in Ihren grünen Garten, sondern können die Atmosphäre bereits direkt nach dem Aufstehen durch eine Tür genießen.

Ihr Badezimmer befindet sich bestens platziert zwischen den beiden Schlafzimmern. Es ist komplett gefliest und mit einer Dusche, einer (teil-) in den Boden eingelassenen Badewanne, einem Bidet, einem Doppelwaschbecken und einem Fenster voll umfänglich ausgestattet. Während die Bodenfliesen u.a. wie auch das Waschbecken, Bidet

und WC bereits erneuert wurden, erstrahlt nach einer Modernisierung des restlichen Bades ganz nach Ihren Vorstellungen wieder neuer Glanz!

Zuletzt führt Sie Ihr Flur in den letzten Raum des Erdgeschosses: Ihr zweites, lichtdurchflutetes Schlafzimmer. Dieses ist mit ca. 20m² nochmals ein Stück großzügiger gestaltet und verbindet identische Highlights wie zuvor der erste Schlafraum. Sie profitieren wieder vom direkten Zugang in Ihren Garten und vom traumhaften Lichteinfall der großen, doppeltverglasten Holzfenster mit Rollos. Die hell gestalteten Wände und Decken kommen zusammen mit dem hochwertigen Parkettboden erneut hervorragend zur Geltung.

Über den Treppenabgang des Erdgeschosses gelangen Sie in Ihren praktischen Keller, der Ihnen über 100m² Nutzfläche zur Verfügung stellt. Er ist aufgeteilt in einen großzügigen Hobbyraum, der Ihnen viele Entfaltungsmöglichkeiten bietet, zwei Vorrats- bzw. Abstellräume, einen Heizungskeller sowie einen Waschkeller. Darüber hinaus erreichen Sie auch direkt Ihre in Ihr Gebäude integrierte Garage. Eine Kelleraußentreppe rundet den Wohnkomfort ab. Im Heizungskeller finden Sie Ihre Öl-Heizung mit Warmwasserspeicher, die Ihr Haus mit Wärme versorgt.

Ihr Fahrzeug parken Sie selbstverständlich in Ihrer privaten Garage, die direkt in Ihr Gebäude integriert ist. Diese ist mit einem elektrischen Sektionaltor, Strom sowie mit einer Tür, die Sie über eine Kelleraußentreppe direkt in Ihren Garten führt, ausgestattet. Bis zu vier weitere PKW-Stellplätze befindet sich direkt davor. Zahlreiche kostenfreie Parkplätze gibt es zudem direkt auf den umliegenden Straßen 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 Fassade ist derzeit verklindert und verfügt über ein zweischaliges Mauerwerk. Die Fenster sind aus Holz, bereits mit doppelter Isolierverglasung versehen und mit Rollläden bestückt. Bei dem Dach handelt es sich um ein modernes Flachdach.

Lage

Ihr neues Zuhause befindet sich auf einer verkehrsberuhigten Sackgasse (30er-Zone) in einer ruhigen und beliebten Lage in Kamp-Lintfort im Ortsteil Geisbruch. Das Zentrum beginnt bereits in wenigen Metern. 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 weiteren Sackgassen.

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. 500m. Der nächste Kindergarten liegt in ca. 700m Entfernung, eine Grundschule (Ernst-Reuter) bereits in ca. 750m sowie das Georg-Forster-Gymnasium in ca. 2,1km und die Europaschule in ca. 1,4km 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. Edeka z.B. befindet sich bereits in ca. 200m, Aldi in ca. 1km und Penny in ca. 1,2km. Die Sparkasse sowie die Volksbank erreichen Sie als Anwohner in ebenfalls nur ca. 1-2km Entfernung. 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. 1,2km. Weitere zwei finden sich in Moers.

Die ersten Busverbindungen (2, 7) – u.a. Richtung Moers, Duisburg und Krefeld – stehen z.B. auf der Mittelstraße in ca. 200m 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. 4-5km 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 besonderes Highlight 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 Kloster Kamp Terrassengarten bezeichnet werden. Besuche dieses historischen Gartenbaudenkmals sind sogar überregional bekannt. Der Zechenpark Friedrich-Heinrich (ca. 2km) oder der Kalisto-Tierpark (ca. 3km) sind nur einige weitere Freizeitmöglichkeiten.

In Summe bieten Ihnen die direkte Umgebung der Natur, die Zentrumsnähe mit hervorragender Infrastruktur, die optimale Verkehrsanbindung und dennoch extrem ruhig gelegene Wohngegend eine hohe Lebensqualität.

Ausstattung

Erdgeschoss:

- Lichtdurchflutete Diele – u.a. durch verglasten Eingangsbereich und Rundbogen zum Wohnzimmer
- Hochwertiger Marmorboden im Eingangsbereich sowie zeitloser Fliesenboden in der Küche
- Hochwertiger Echtholz-Parkettboden im Wohnbereich, im Flur und in den Schlafzimmern
- Echtholztüren sowie hell gestaltete Wände Decken
- Doppeltverglaste, braune Holzfenster mit Rollläden
- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und zum Garten
- 2 große Schlafzimmer mit direktem Blick und Zugang in den Garten
- Separate Küche mit gut gepflegter Einbauküche
- Komplett gefliestes Badezimmer mit (teil-) eingelassener Badewanne, Dusche, Bidet, Doppelwaschbecken und Fenster
- Komplett gefliestes Gäste-WC mit Fenster
- Praktische Nische in Leichtbauweise als angedeuteter Abstellraum
- Offene Grundrissgestaltung mit Optimierungspotenzial ganz nach Ihren Wünschen

Keller:

- Kellergeschoss mit 5 großzügigen, praktischen Räumen sowie Kelleraußentreppe
- Großer Hobbyraum, 2 Vorrats- bzw. Abstellräume sowie Waschkeller und Heizungskeller
- Überdachte Kelleraußentreppe

Garten:

- Perfekte Grundstücksgröße mit traumhaftem, gepflegtem Außenbereich
- Pflegeleichter und geschickt angelegter Garten in sonniger West-Ausrichtung
- Gepflasterte und blickgeschützte Terrasse sowie praktische Markise
- Rasenfläche, Unterstand als „Gartenhaus“, Grundwasserpumpe und mehr
- Direkter Zugang vom Wohnzimmer und vom Keller bzw. von der Garage

Sonstiges:

- Massivbauweise mit Klinkerfassade (zweischaliges Mauerwerk)
- Hochwertige Granit-Treppe und modernes Flachdach
- Ins Gebäude integrierte Garage mit elektrischem Sektionaltor
- 4 weitere Stellplätze unmittelbar davor

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.

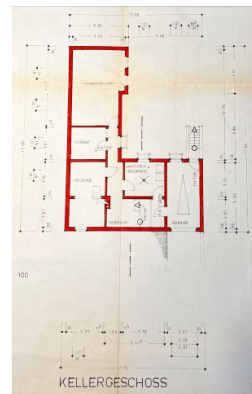
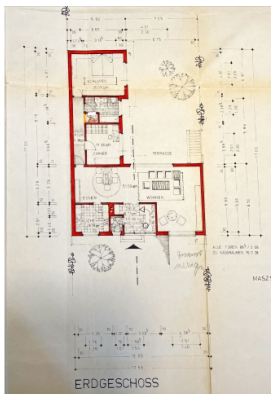
Adresse

Nelkenweg 25
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