

RMH mit Garage, sonnigem Garten und moderner Ausstattung - Top-gepflegtes Schmuckstück!

IMMOBILIEN NILKENS - Seit 1996



www.nilkens-immo.de

47906 Kempen

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 69,43 m²
Kaufpreis: 229.000,00 EUR
Scout-ID: 168715951
Objekt-Nr.: 31



Ihr Ansprechpartner:

Immobilien Nilkens
Herr Marco Nilkens
E-Mail: nilkens.immo@t-online.de
Tel: +49 2151 700297
Fax: +49 2151 700594
Web: <http://www.nilkens-immo.de>

Haustyp:	Reihenmittelhaus
Grundstücksfläche ca.:	175,00 m ²
Etagenanzahl:	2
Schlafzimmer:	2
Badezimmer:	2
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Objektzustand:	Gepflegt
Baujahr:	1968
Qualität der Ausstattung:	Normal
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2017
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Heizungsart:	Fernwärme
Wesentliche Energieträger:	Fernwärme
Endenergiebedarf:	322,80 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse:	H
Baujahr laut Energieausweis:	2017
Bezugsfrei ab:	sofort beziehbar
Garage/Stellplatz:	Garage
Anzahl Garage/Stellplatz:	1

Provision für Käufer: 3,57 % Käuferprovision (inkl. MwSt.)

3,57 % Käuferprovision (inkl. MwSt.) des vereinbarten Kaufpreises, verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Immobilien Nilkens hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

RMH mit Garage, sonnigem Garten und moderner Ausstattung - Top-gepflegtes Schmuckstück!



47906 Kempen

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 69,43 m²
Kaufpreis: 229.000,00 EUR

Objektbeschreibung:

Modernes Wohngefühl mit gemütlichem Flair!
Sie suchen ein neues und liebevoll gestaltetes Eigenheim?
Hier finden Sie eine ideale Immobilie für zwei bis drei Personen,
auch als optimale Alternative zur Eigentumswohnung!

Attraktives, versetztes Einfamilien-Reihenmittelhaus, errichtet in
grundsolider 2,5-geschossiger Massivbauweise mit

- Satteldach
- 2 Vollgeschossen
- Vollkeller
- Anbau (BJ ca. 1990), ebenfalls unterkellert
- Kelleraußentreppe
- überdachtem Eingangsbereich
- sehr schön angelegtem, pflegeleichten Vorgarten
- attraktiver Pflasterung
- Garage direkt "vor der Haustür" mit Stromanschluss
- Wohnfläche ca. 69,43 m²:
 - ca. 61,47 m² (Berechnung von 1968) plus
 - ca. 4,62 m² (Anbau, Baujahr ca. 1990) plus
 - ca. 3,34 m² (1/4 der überdachten Terrasse, BJ ca. 2022)

Ausstattung:

- kleines Raumwunder mit gut durchdachter Aufteilung
- moderne Ausstattung mit heller und freundlicher Wohlfühlatmosphäre
- viel Stellfläche durch 2 Vollgeschosse (keine Schrägen)
- Ausbaureserve im Dachgeschoss
- der Vollkeller bietet weiterhin ausreichend Platz für Wasch- und Trockenraum, Hobby und Vorrat
- großzügiger Wohnbereich mit großen Fensterelementen, schönem Gartenblick und direktem Austritt zur überdachten Sonnenterrasse
- alle Fensterelemente aus Aluminium mit Doppelverglasung
- elektrische Rollläden im Wohnbereich und Schlafzimmer sowie manuelle Rollläden im ganzen Haus (außer im Küchenbereich)
- Böden EG:
 - Diele: Vinyl
 - Küche: Laminat (Dekor Eiche)
 - Wohnzimmer: Laminat (Dekor Eiche)
- Böden OG: Laminat (Dekor Eiche)
- Rundbögen von der Diele zum Wohnzimmer und von der Küche zum Essbereich (Anbau)
- Innenholztüren und Holzzargen (weiss/eiche)
- diverse Holzverkleidungen
- diverse Halogenspots
- Betontreppe mit Marmorstufen, zum Dachgeschoss mit ausziehbarer Aluminiumleiter
- Badezimmer im 1. OG (Fliesen: creme), von ca. 2017
- Badezimmer mit Badewanne und mit Fußbodenheizung im Kellergeschoss (Fliesen: weiß / anthrazit)
- separate Dusche im Kellergeschoss
- Fernwärme
- Kelleraußentreppe
- Holz-Terrasse mit hochwertiger Überdachung aus Aluminium und integrierten Halogenspots (BJ ca. 2022) in sonniger Süd-Ausrichtung
- schöner, liebevoll angelegter und ebenfalls pflegeleichter Hauptgarten für entspannte Stunden im Freien

- separater Gartenzugang
u.v.m.

Lage:

Die Stadt Kempen liegt am linken Niederrhein, gehört zum Kreis Viersen und hat ca. 34.000 Einwohner. Kempen ist über die Grenzen hinaus beliebt. Besonders hervorzuheben ist das ansprechende, stilvoll restaurierte historische Zentrum und die sehr gute Infrastruktur, die sich in einem breitgefächerten Angebot sämtlicher Schulformen, div. Einkaufsmöglichkeiten, Sportstätten und Vereinen, Banken, Apotheken, Ärzten, Restaurants und kulturellen Veranstaltungen zeigt.

Die größeren Zentren Düsseldorf, Duisburg, Krefeld, Mönchengladbach und das holländische Venlo sind über die Autobahnverbindungen A40 und A57 und öffentliche Verkehrsmittel gut zu erreichen.

Der ansprechende Ortsteil Kempen-Tönisberg befindet sich nordöstlich von Kempen, ein ideales Umfeld für Natur- und Ruheliebende. Die Wohnlage zeichnet sich durch weitläufige Felder, Waldgebiete und Naturschutzzonen aus und bietet Outdoor-Liebhabern einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Kindergärten und Grundschule befinden sich vor Ort, der Ortskern sowie alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind schnell erreicht. Ebenso bietet Tönisberg günstige Verkehrsverbindungen mit Bus und Bahn an die nächst größeren Städte Kempen, Viersen, Krefeld und Mönchengladbach.

Fazit:

In dieser ansprechenden Immobilie mit moderner Ausstattung lassen sich entspannte Tage auf der Terrasse mit Blick in den schönen Garten genießen. Ein idealer Rückzugsort! Die von herrlicher Naturlandschaft geprägte Umgebung lädt ebenfalls zu Erholung oder auch Sport ein mit zahlreichen Rad- und Wanderwegen. So bietet Tönisberg eine ideale Kombination aus idyllischem, naturnahem Wohnen und einer hervorragenden regionalen Anbindung an die wirtschaftlichen Zentren des Ruhrgebiets und des linken Niederrheins.

Sonstiges:

Sie planen den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie jetzt oder zu einem späteren Zeitpunkt?

Nutzen Sie unsere Rundum-Sorglos-Vermarktung:

- ausführliches Beratungsgespräch / Begutachtung Ihrer Immobilie
- Prüfung, Zusammenstellung und ggfs. Einholung aller Verkaufsunterlagen (Grundbuch / Bauaktenarchiv / Baulastenverzeichnis / Ämter)
- kostenfreie Marktwertermittlung / Zielgruppenanalyse
- Digitalisierung der Finanzierungsunterlagen für Banken
- Energieberatung und Erstellung des rechtlich vorgeschriebenen, Ihrer Immobilie entsprechenden Energieausweises
- Erstellung eines auf Sie und Ihre Immobilie abgestimmten

RMH mit Garage, sonnigem Garten und moderner Ausstattung - Top-gepflegtes Schmuckstück!



47906 Kempten

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 69,43 m²
Kaufpreis: 229.000,00 EUR

Marketingkonzeptes

- Profi-Immobilienfotografie mit hochwertigen Innen- und Außenaufnahmen
- Erstellung eines hochwertigen Videos Ihrer Immobilie als virtueller Besichtigungsrundgang (optional)
- Medienkonforme, aussagekräftige Exposé-Präsentation in verschiedenen Formaten
- Marketing on- und offline
(relevante Immobilienportale / umfangreiche Kundendatenbank / regionale und überregionale Insertion)
- Vorabinformation unserer Kunden / Korrespondenz mit Interessenten
- Organisation der Besichtigungstermine nach Ihren Vorstellungen /
Vermeidung von "Besichtigungstourismus"
- Bonitätsprüfung / Einholung der Finanzierungsbestätigung
- Professionelle Verkaufsverhandlungen / Klärung rechtlicher Fragen
- Erstellung eines Kaufvertrags-Entwurfs bei Ihrem oder einem unserer lokalen, verlässlichen Notare
- Beratung bzgl. Formulierungen und Klauseln des Kaufvertrags-Entwurfs
- Begleitung zum Notar und Betreuung zu Fragen nach Vertragsabschluss
- Übergabeservice

Natürlich besprechen wir alle Tätigkeiten im Vorfeld mit Ihnen und informieren Sie regelmäßig über den aktuellen Stand und alle weiteren Schritte der Vermittlung!

Für unsere vorgemerkten Kunden suchen wir

- Häuser
- Eigentumswohnungen
- Grundstücke und
- Gewerbeobjekte.

Eine fachgerechte Verkaufs- und Vermietungsabwicklung ist selbstverständlich!

Nähere Informationen erhalten Sie über unser Immobilienoffice. Gerne sind wir für Sie da und stehen Ihnen für weitere Fragen zur Verfügung.

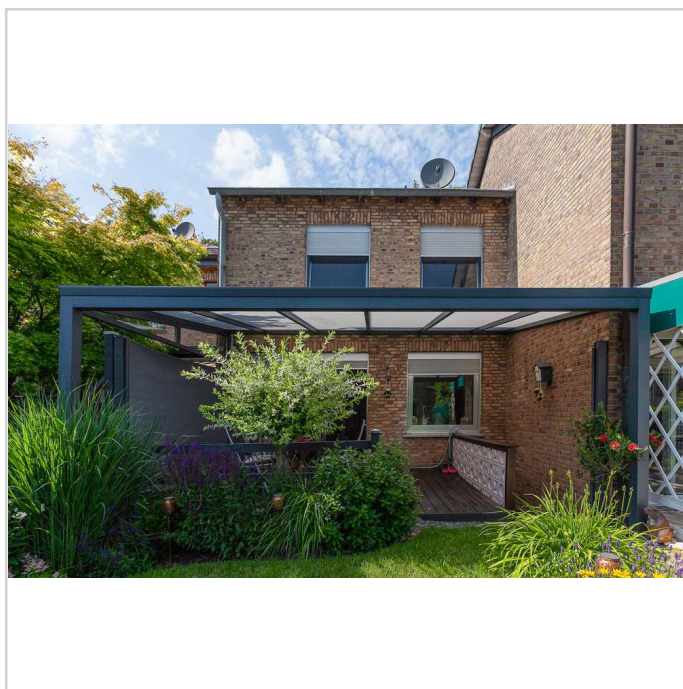
Büro KREFELD
Camensstr. 71
47807 Krefeld
Tel. 0 21 51 / 70 02 97
(Hauptstelle)

Büro ST. TÖNIS
Blaumeisenweg 37
47918 Tönisvorst
Tel. 0 21 51 / 70 02 97
(unselbständige Zweigstelle)

Innenbesichtigung des angebotenen Objektes bitte nur nach vorheriger Anmeldung und Terminvereinbarung über unser Büro. Unser Angebot wurde nach bestem Wissen, aufgrund der Auftraggeberangaben erstellt. Dennoch können für die Richtigkeit weder Gewähr noch Haftung übernommen werden.



2WEB



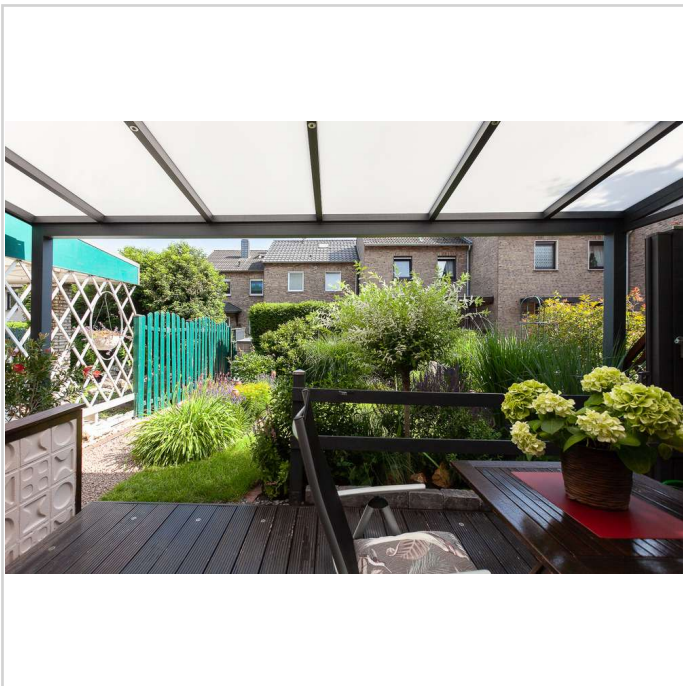
Reihenhaus Kempten Tönisberg-

RMH mit Garage, sonnigem Garten und moderner Ausstattung - Top-gepflegtes Schmuckstück!

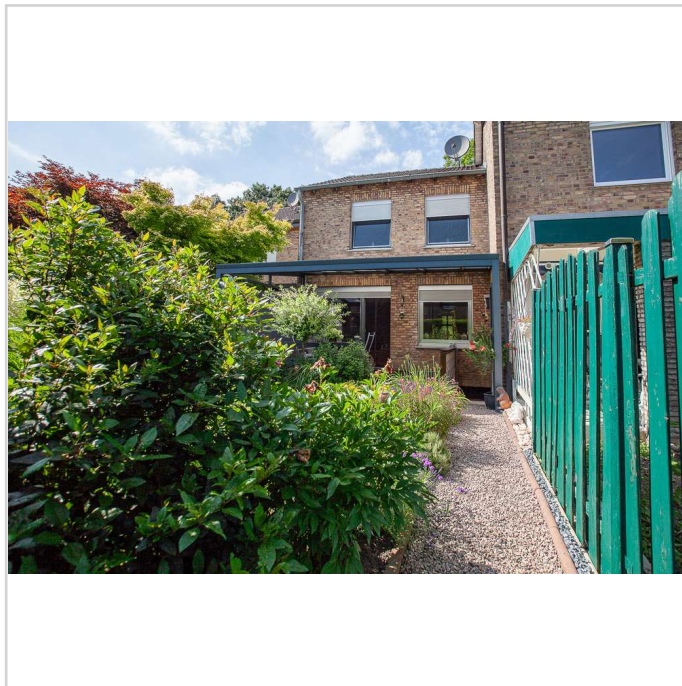


47906 Kempen

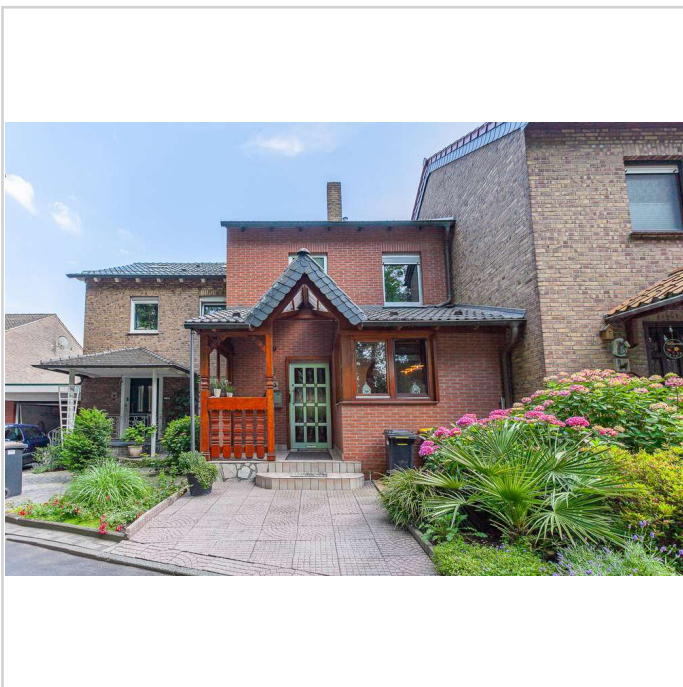
Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 69,43 m²
Kaufpreis: 229.000,00 EUR



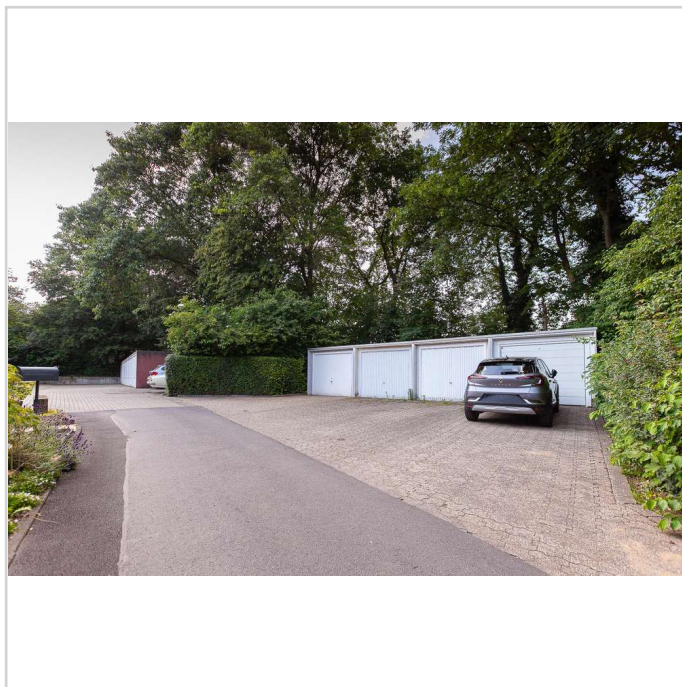
Reihenhaus Kempen Tönisberg-



Reihenhaus Kempen Tönisberg-



Reihenhaus Kempen Tönisberg-



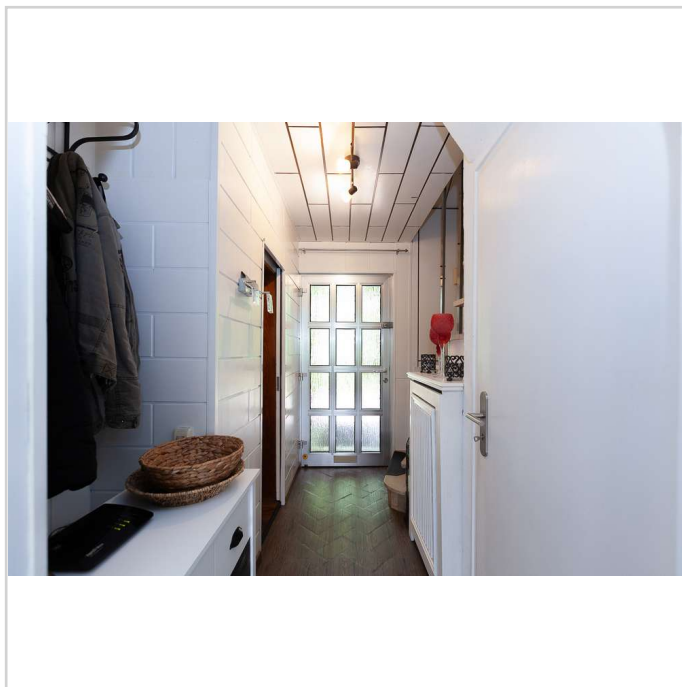
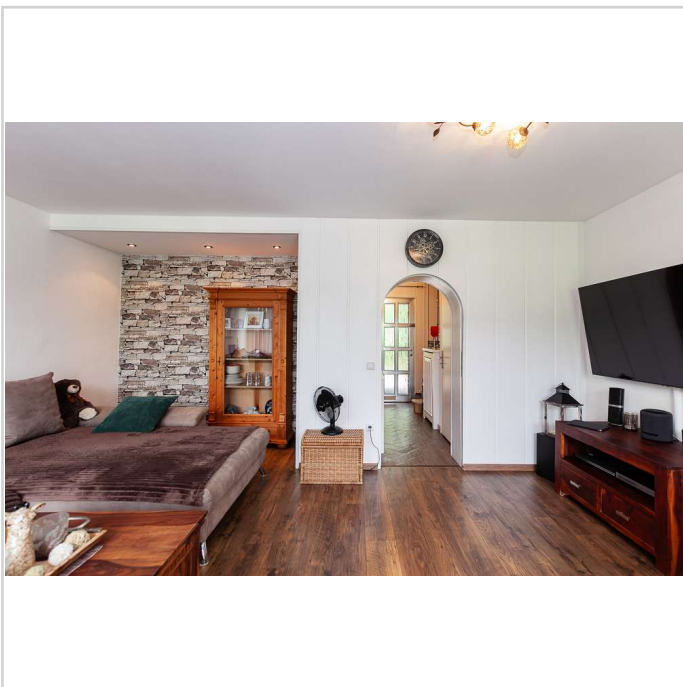
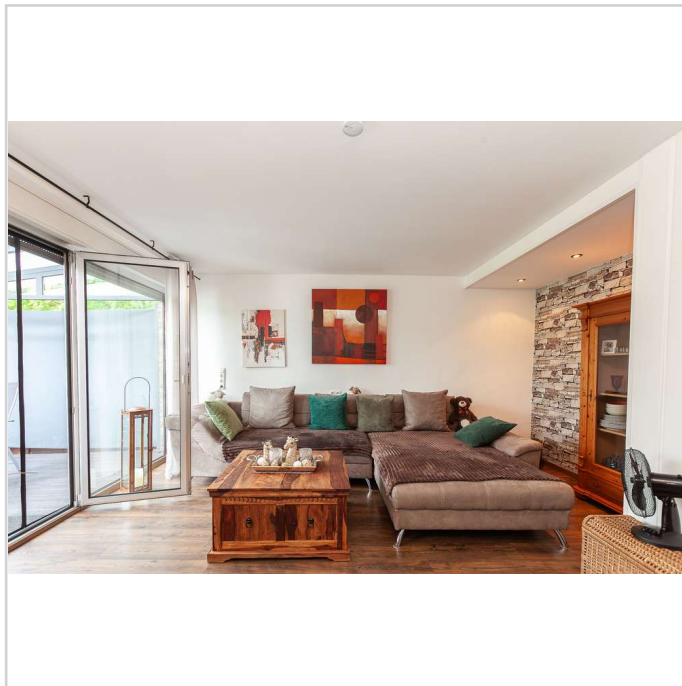
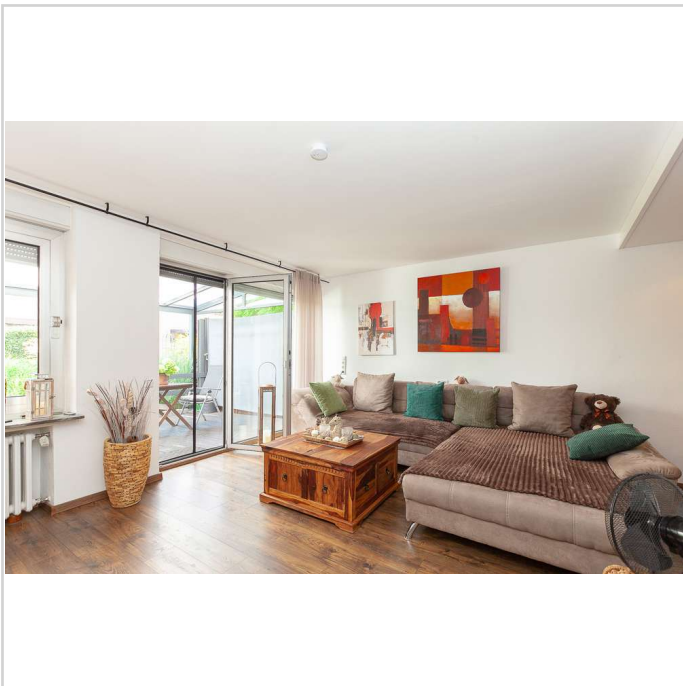
Reihenhaus Kempen Tönisberg-

RMH mit Garage, sonnigem Garten und moderner Ausstattung - Top-gepflegtes Schmuckstück!



47906 Kempen

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 69,43 m²
Kaufpreis: 229.000,00 EUR



RMH mit Garage, sonnigem Garten und moderner Ausstattung - Top-gepflegtes Schmuckstück!



47906 Kempen

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 69,43 m²
Kaufpreis: 229.000,00 EUR



Reihenhaus Kempen Tönisberg-



Reihenhaus Kempen Tönisberg-



Reihenhaus Kempen Tönisberg-



Reihenhaus Kempen Tönisberg-

RMH mit Garage, sonnigem Garten und moderner Ausstattung - Top-gepflegtes Schmuckstück!



47906 Kempen

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 69,43 m²
Kaufpreis: 229.000,00 EUR



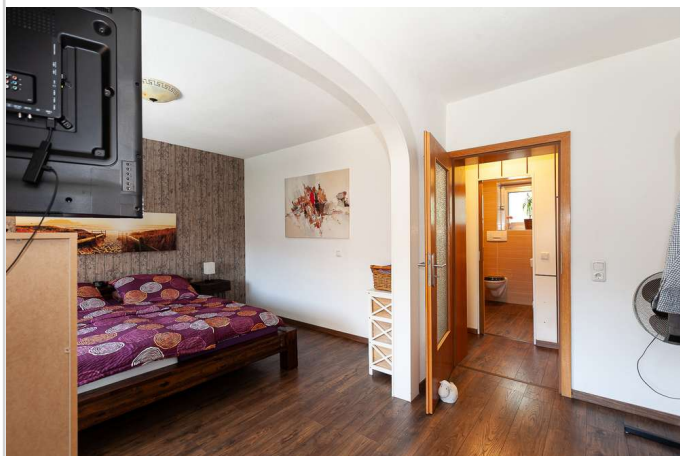
Reihenhaus Kempen Tönisberg-



Reihenhaus Kempen Tönisberg-



Reihenhaus Kempen Tönisberg-



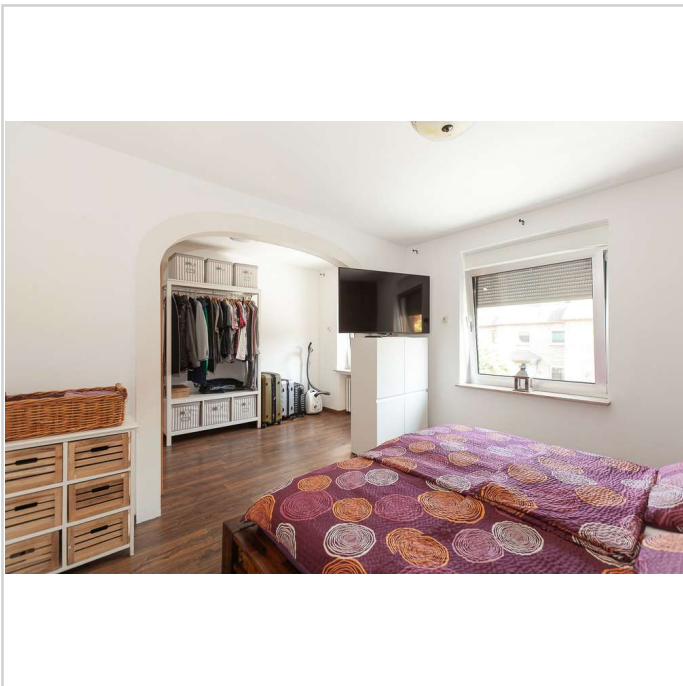
Reihenhaus Kempen Tönisberg-

RMH mit Garage, sonnigem Garten und moderner Ausstattung - Top-gepflegtes Schmuckstück!

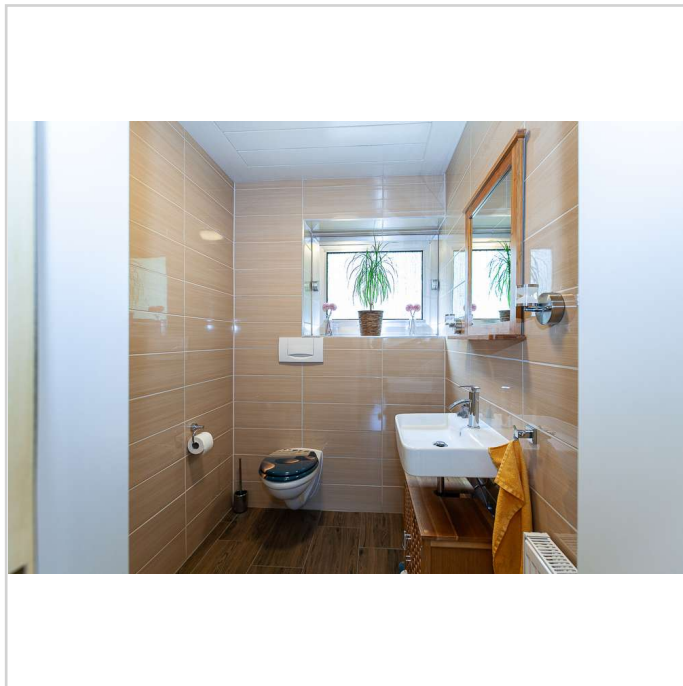


47906 Kempen

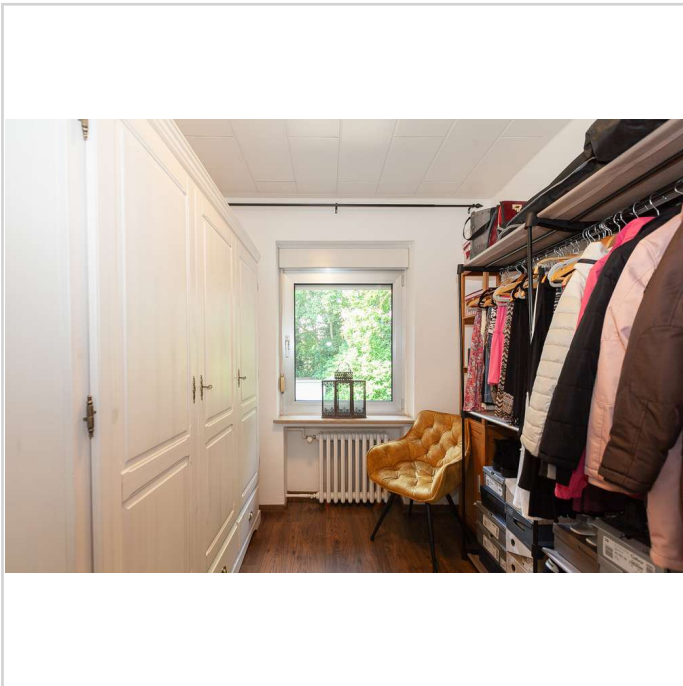
Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 69,43 m²
Kaufpreis: 229.000,00 EUR



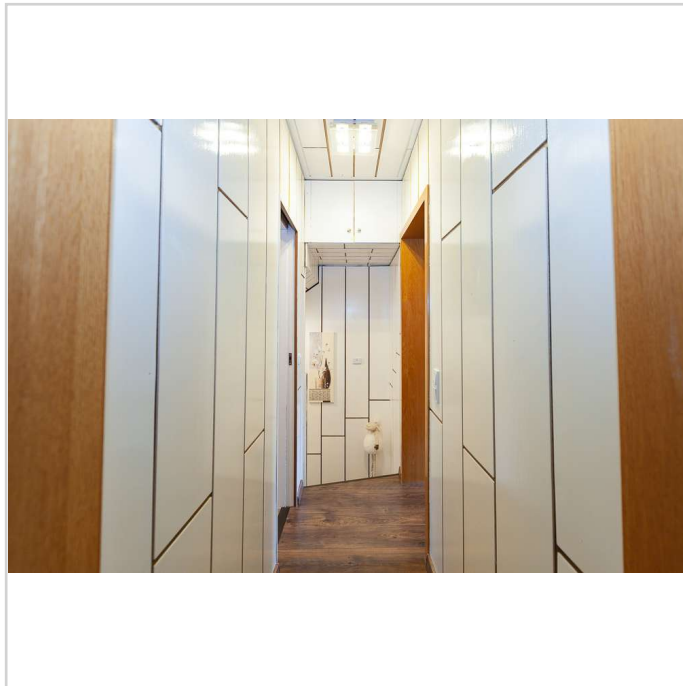
Reihenhaus Kempen Tönisberg-



Reihenhaus Kempen Tönisberg-



Reihenhaus Kempen Tönisberg-



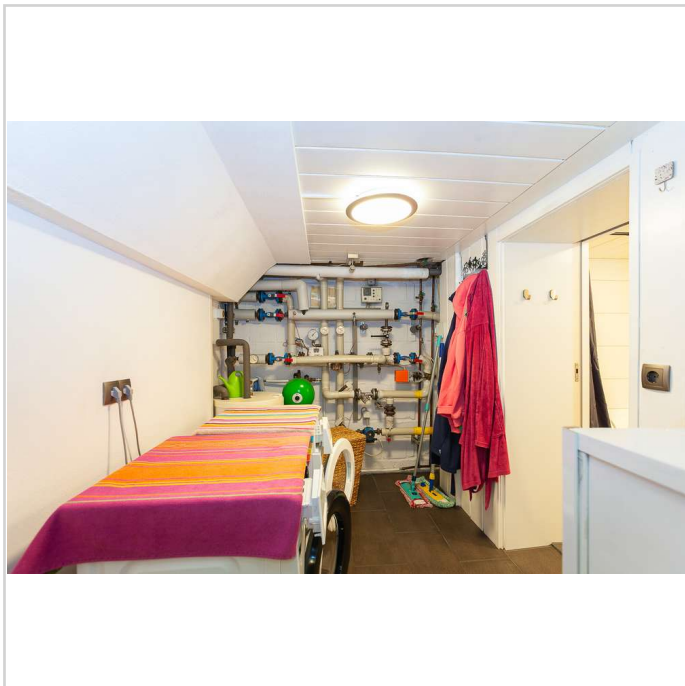
Reihenhaus Kempen Tönisberg-

RMH mit Garage, sonnigem Garten und moderner Ausstattung - Top-gepflegtes Schmuckstück!

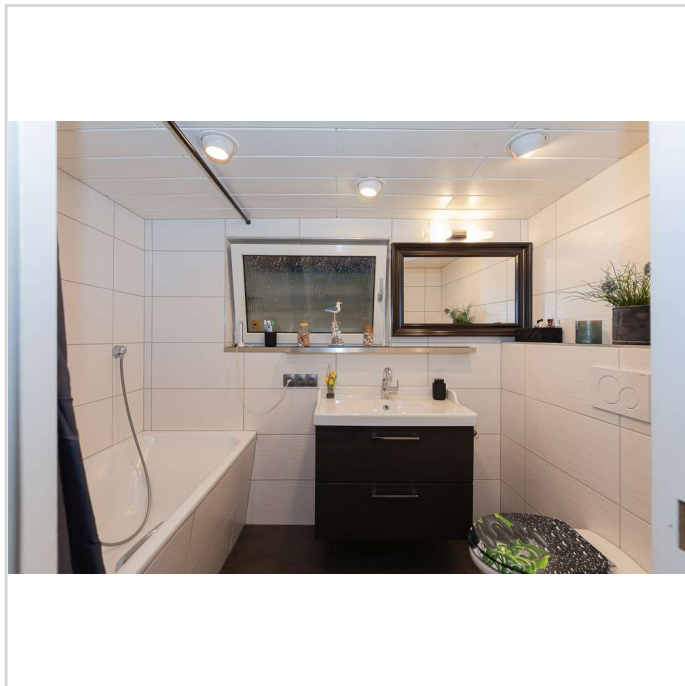


47906 Kempen

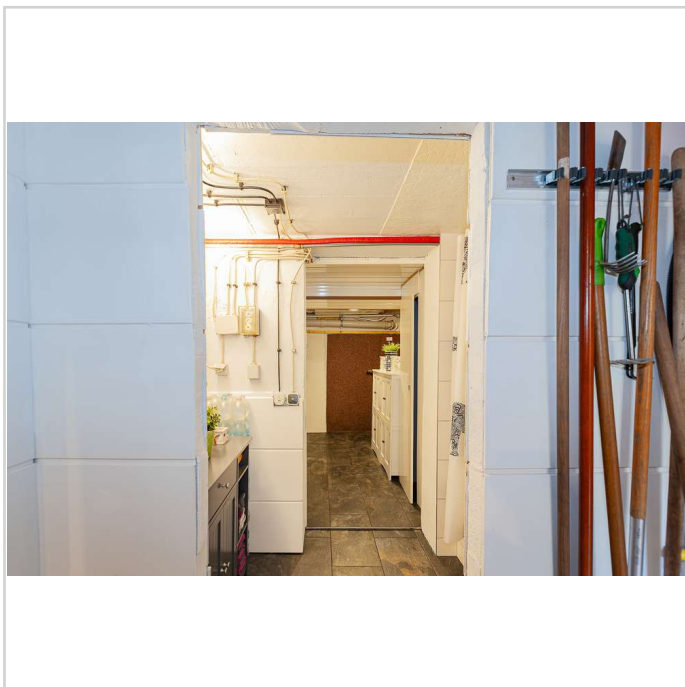
Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 69,43 m²
Kaufpreis: 229.000,00 EUR



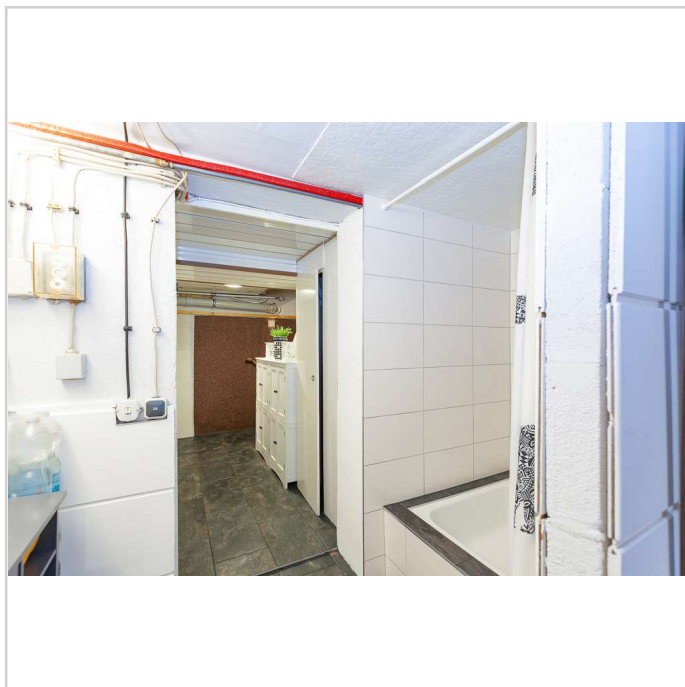
Reihenhaus Kempen Tönisberg-



Reihenhaus Kempen Tönisberg-



Reihenhaus Kempen Tönisberg-



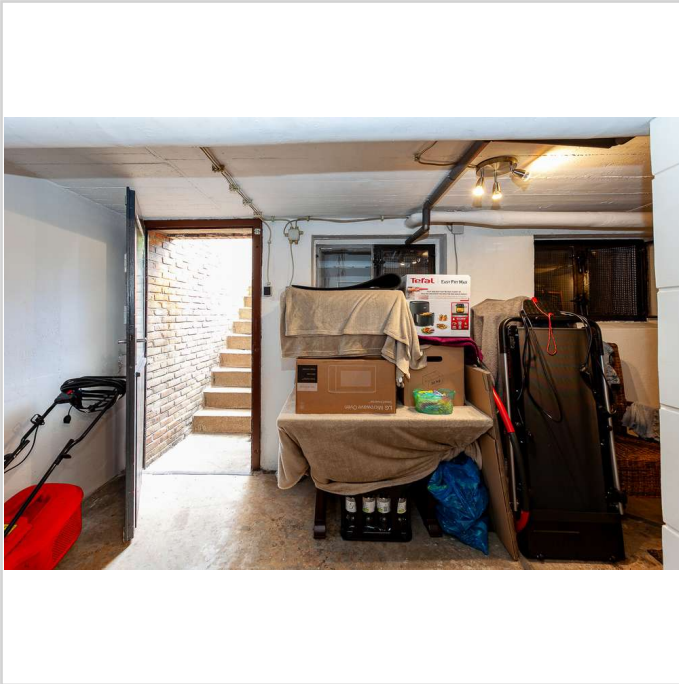
Reihenhaus Kempen Tönisberg-

RMH mit Garage, sonnigem Garten und moderner Ausstattung - Top-gepflegtes Schmuckstück!



47906 Kempen

Zimmer: 3,00
 Wohnfläche ca.: 69,43 m²
 Kaufpreis: 229.000,00 EUR



Reihenhaus Kempen Tönisberg-



Reihenhaus Kempen Tönisberg-

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß dem § 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: **NW-2026-006803916** **3**

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 38,1 kg CO₂-Äquivalent (t/m²·a)

Energieverbrauch dieses Gebäudes 162,7 kWh/(m²·a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes 179,0 kWh/(m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 162,7 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum	Energetischer ¹	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
von 11.10.2021 bis 12.10.2024	Erdgas E	1,10	51153	8025	43116	1,33

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie²

Die nachstehend ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizölöl im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 10 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Grafik sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes variiert insbesondere wegen des Witterungsklimas und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² gegebenenfalls nach korrekturechtliche, Warmwasser- oder Kühlwasserbezug in kWh
³ EPH: Erdgas/Heizöl, MPH: Mehrfamilienhaus
Herzogen-Str. 40, 47906 Kempen, 0251 2111

EnEV

RMH mit Garage, sonnigem Garten und moderner Ausstattung - Top-gepflegtes Schmuckstück!



47906 Kempen

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 69,43 m²
Kaufpreis: 229.000,00 EUR

