



MODERNE 2-ZI WOHNUNG IN KAMP-LINTFORT MIT LOGGIA

SCH-M5504
Objektnummer

1975
Baujahr

69 m²
Wohnfläche

2
Zimmer

Die Immobilie

Das Gebäude ist 2023/2024 kernsaniert worden.

Erstbezug nach Kernsanierung war im Juli 2024.

Der Vormieter hat eine Einbauküche (Neupreis knapp EUR 12.000,00; Rechnung liegt vor) einbauen lassen, die käuflich erworben werden soll. Preisvorstellung liegt bei EUR 7.000,00.

Früherer Bezug ist möglich.

FERNWÄRMEHEIZUNG: Die bestehende Heizungsanlage wurde durch eine moderne Fernwärmeheizung nebst Heizkörpern ersetzt. Diese Art der Heizung nutzt effizient die Wärmeenergie aus einer zentralen Quelle und trägt zur Reduzierung der Heizkosten und des Energieverbrauchs bei. Diese Art des Heizens ist auch unter aktuellen Forderungen nach Klimaneutralität zukunftsweisend und soll weiter ausgebaut werden.

NEUE VERSORGUNGSLEITUNGEN: Die veralteten Versorgungsleitungen für Wasser und Strom wurden erneuert bzw. für die Fernwärme vollständig neu eingebracht. Dies gewährleistet eine zuverlässige und effiziente Versorgung des Gebäudes mit Energie und Wasser.

Umfangreiche ELEKTROINSTALLATION mit SAT-Anschluss und Datenkabel in jedem Wohn-, bzw. Schlafräum. Die Wohnung ist mit einer Video-Sprechanlage und einem Spion in der Wohnungseingangstüre ausgestattet.

NEUE MODERNE RAUMAUFTeilUNG mit neuen Innen- und Wohnungseingangstüren: Die Innenräume des Mehrfamilienhauses wurden neu gestaltet, um eine zeitgemäße und effiziente Raumnutzung zu ermöglichen. Dies umfasst die Umstrukturierung von Wänden, die Schaffung offener Grundrisse und die Optimierung des Wohnraums. Alle ändern Innentüren werden weiße Holztüren.

3-FACH VERGLASTE FENSTER: Die vorhandenen Fenster wurden durch hochwertige, energieeffiziente 3-fach verglaste Fenster ersetzt. Diese Fenster verbessern die Wärmedämmung, reduzieren den Lärm von außen und tragen zur Energieeinsparung bei.

NEUES BAD: Das vorhandene Badezimmer wurde komplett erneuert. Es wurde eine moderne Sanitäranlage mit hochwertigen Armaturen und stilvollen Fliesen verbaut um eine zeitgemäße und komfortable Ausstattung zu gewährleisten. Unterbauschrank, Handtuchhalter und Spiegel sowie alles standardmäßig in einem Badezimmer erforderliche Zubehör wurde hier bereits eingebracht. Das Badezimmer hat ein Fenster sowie einen Waschmaschinenanschluss.

AUFZUG: Von außen wurde ein neuer Aufzug angebaut. Aufgrund dieser Konstellation ist der Keller nur über das Treppenhaus erreichbar. Außerdem ist die Plattform für den Ausstieg immer auf der halben Etage, so dass immer einige Stufen zu laufen sind.

Flächen

Wohnfläche	69 m²
Nutzfläche	4 m²
Wohneinheiten	15
Zimmer insgesamt	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Etagen	5
Etage	1
Balkone	1

Zustand & Erschließung

Baujahr	1975
Zustand	vollsanziert
Keller	voll unterkellert

Sonstiges

Immobilie ist verfügbar ab	01.03.2025
----------------------------	-------------------

Ausstattung

NEUER OBERBODEN: Die Wohnung ist mit modernen Fliesen in Holzoptik einheitlich in der ganzen Wohnung ausgestattet, so dass unschöne Übergänge von Raum zu Raum der Vergangenheit angehören.

Die AUßENANLAGEN sind vollständig überarbeitet worden. In einem abgetrennten Bereich steht ein Platz für die Mülltonnen zur Verfügung. An der Hausrückseite steht ein Gemeinschaftsgarten zur Verfügung.

KELLER: Zur Wohnung gehört ein eigener Kellerraum. Zur Gemeinschaftsnutzung steht ein Fahrradkeller zur Verfügung.

Die 2- Zi Wohnung hat eine Größe von 68,79 qm und eine große Loggia auf der Rückseite.

Die Wohnfläche teilt sich auf wie folgt: Wohnfläche innen 61,14 qm, hinzu kommt anteilig die Hälfte der Loggia (1/2 von 15,29), somit 7,65 qm. Gesamtwohnfläche inklusive anteiliger Loggiafläche beträgt somit 68,79 qm.

Kleiner Kellerraum 3,61 qm

Kaution 3 Kaltmieten

Das Gebäude wird durch eine Hausverwaltung betreut, ebenfalls ist eine Firma mit der Übernahme der Gartenpflege und Reinigung der Gemeinschaftsanlagen beauftragt worden.

Keine HAUSTIERE

Art der Ausstattung	gehoben
Heizungsart	Fernheizung
Befeuerung	Fernwärme
Badausstattung	Dusche

✓ Kabel/Sat-TV

Lage & Infrastruktur

Kamp-Lintfort - Eine Stadt mit Charme und vielfältigen Möglichkeiten

Die Stadt Kamp-Lintfort liegt im nordrhein-westfälischen Kreis Wesel und besticht durch ihre idyllische Lage am Niederrhein. Mit einer Einwohnerzahl von rund 38.000 bietet sie eine angenehme Mischung aus urbanem Flair und ländlicher Ruhe.

Kamp-Lintfort hat sich stetig weiterentwickelt, der Stadtkern lädt zum Bummeln und Verweilen ein. Hier befinden sich gemütliche Cafés und kleine Boutiquen. Der Marktplatz bildet das Herzstück und ist ein beliebter Treffpunkt für Einheimische und Besucher. Hier finden regelmäßig Wochenmärkte statt, auf denen frische regionale Produkte angeboten werden.

Die Stadt ist auch für ihre grünen Oasen bekannt. Der Klosterpark, der sich direkt neben dem Kloster Kamp erstreckt, lädt zu ausgedehnten Spaziergängen und erholsamen Stunden in der Natur ein. Hier kann man die Seele baumeln lassen und den Alltagsstress hinter sich lassen.

Kamp-Lintfort ist zudem ein bedeutender Bildungsstandort. Die Hochschule Rhein-Waal bietet ein breites Spektrum an Studiengängen und zieht Studierende aus der ganzen Welt an. Dadurch entsteht eine lebendige und internationale Atmosphäre in der Stadt.

Die Verkehrsanbindung von Kamp-Lintfort ist hervorragend. Über die Autobahnen A42 und A57 ist man schnell in den umliegenden Städten wie Duisburg, Düsseldorf oder Essen. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut, sodass man bequem mit Bus und Bahn die Umgebung erkunden kann.

Insgesamt bietet Kamp-Lintfort eine hohe Lebensqualität und ist ein attraktiver Wohnort für Menschen jeden Alters. Die Stadt vereint Tradition und Moderne, Natur und Kultur, und bietet somit eine ideale Basis für ein erfülltes Leben.

Die Wohnung befindet sich in fußläufiger Nähe zum Stadtkern, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind im direktem Umfeld.

Preise

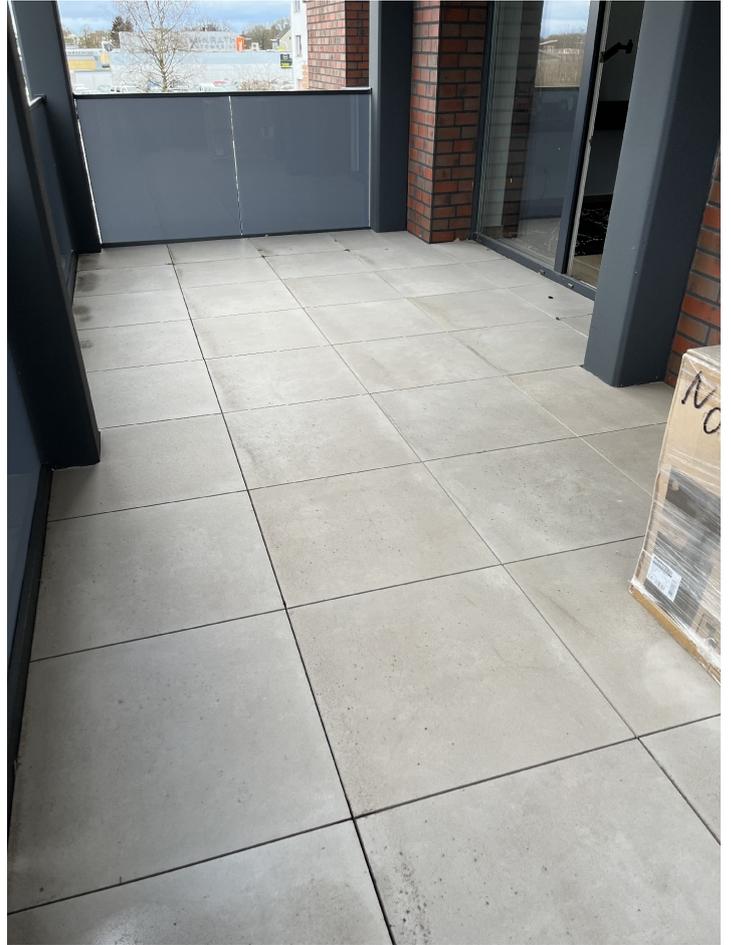
Kaltmiete	690 €
monatl. Betriebs-/Nebenkosten	228 €
Kaution	2.070 €

Energieausweis

Energieausweis-Art	Bedarf
Energieausweis gültig bis	26.03.2034
Endenergiebedarf	47,70 kWh/(m²*a)
Primärenergieträger	Fernwärme
Energieeffizienzklasse	A
Baujahr (Energieausweis)	1974
Energieausweis- Ausstellungsdatum	27.03.2024
Energieausweis-Jahrgang	ab Mai 2014
Energieausweis-Gebäudeart	Wohngebäude

Impressionen



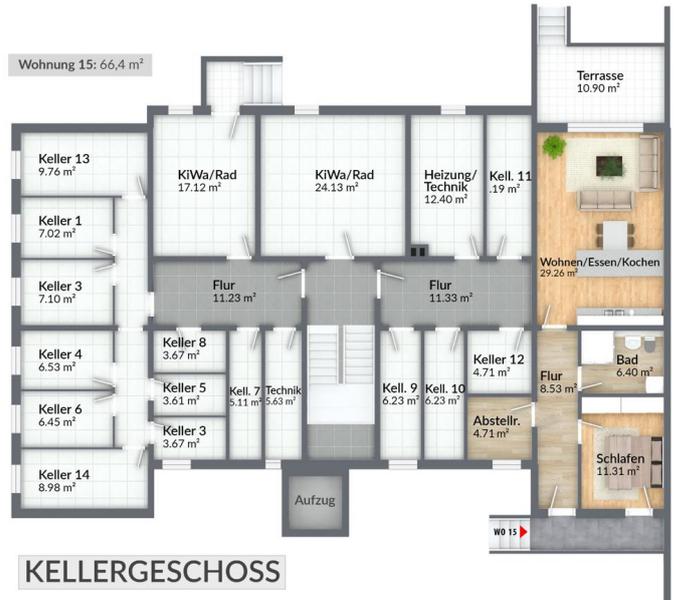




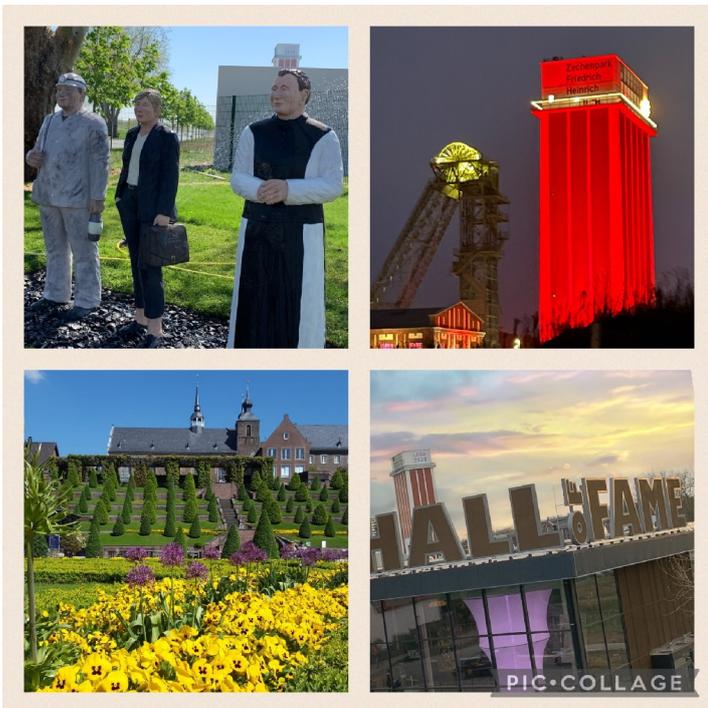




1.OBERGESCHOSS



KELLERGESCHOSS



Kontakt

Stephanie Schicht

Baufi-Invest Immo

Kreuzstraße 60, 46483 Wesel

E-Mail **stephanie.schicht@baufi-
invest.de**

E-Mail (Zentrale) **immo@baufi-invest.de**

Telefon (Zentrale) **0281 163991 0**

Telefon **0281-163991-11**

Mobil **0178-6295000**

Fax **0281-163991-29**

Weitere **www.baufi-invest.de**

Informationen