

Kempen

# Moderne Doppelhaushälfte im Herzen von Kempen

Objektnummer: 25052093



MIETPREIS: 2.280 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 159 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 500 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25052093 - 47906 Kempen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25052093 - 47906 Kempen

## Auf einen Blick

Objektnummer	25052093
Wohnfläche	ca. 159 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1998
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Mietpreis	2.280 EUR
Nebenkosten	250 EUR
Haus	Doppelhaushälfte
Modernisierung / Sanierung	2020
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 90 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

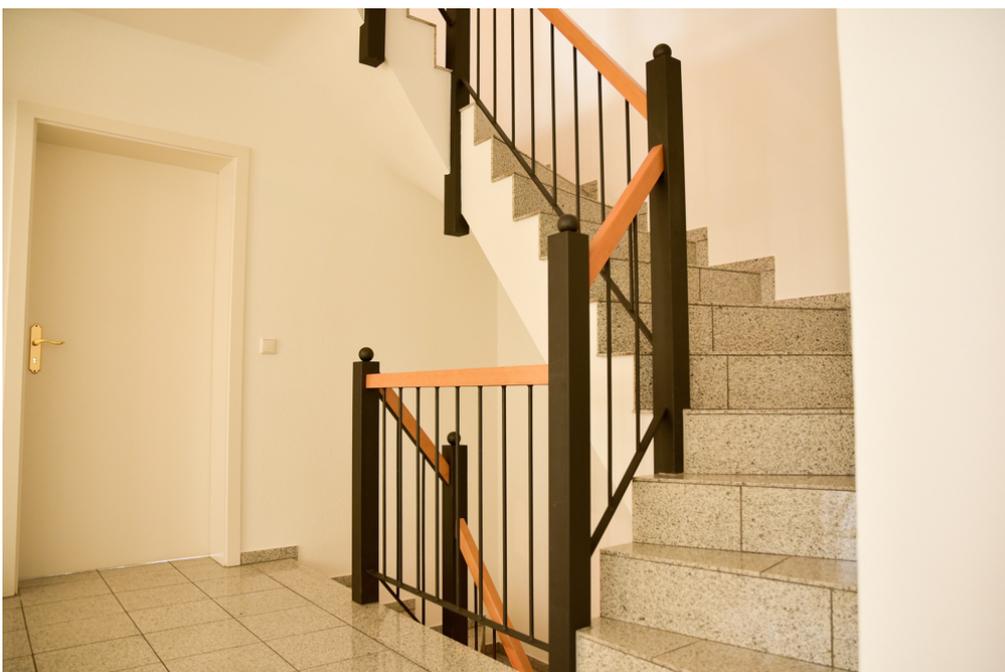
Objektnummer: 25052093 - 47906 Kempen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergiebedarf	61.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	02.06.2030	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1998

Objektnummer: 25052093 - 47906 Kempen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25052093 - 47906 Kempen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25052093 - 47906 Kempen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25052093 - 47906 Kempen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25052093 - 47906 Kempen

## Die Immobilie



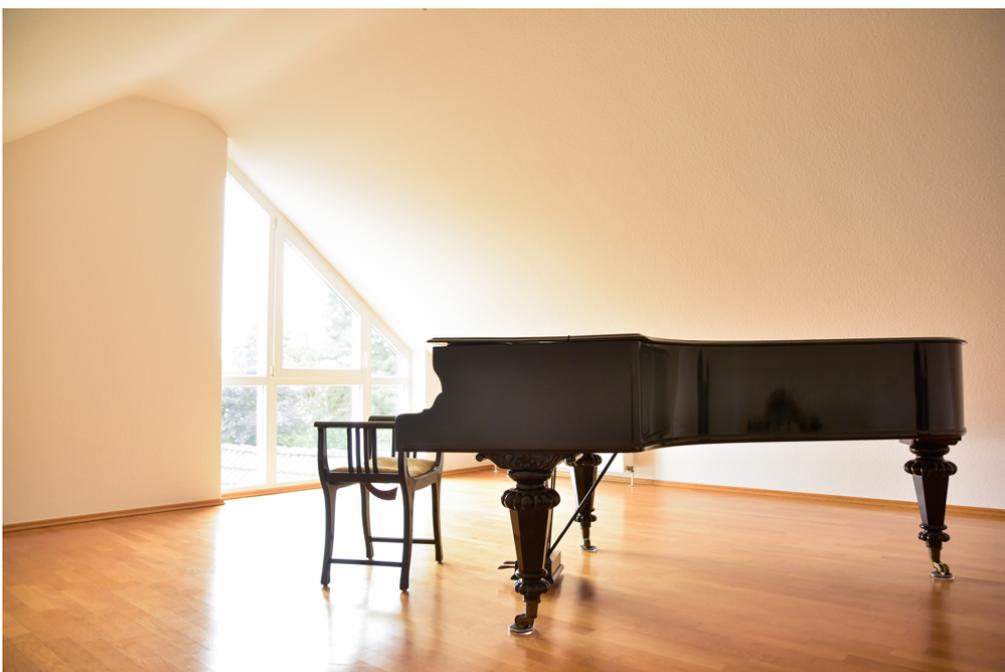
Objektnummer: 25052093 - 47906 Kempen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25052093 - 47906 Kempen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25052093 - 47906 Kempen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25052093 - 47906 Kempen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25052093 - 47906 Kempen

## Ein erster Eindruck

Diese Doppelhaushälfte wurde im Jahr 1998 in solider und hochwertiger Bauweise mit Vollkeller auf einem Grundstück von etwa 500 m<sup>2</sup> in Kempen erbaut. Die Wohnfläche beträgt rund 159 m<sup>2</sup>. Ein besonderes Highlight ist der moderne Außenpool, der mit neuester Technik ausgestattet ist. Die großzügige Garage bietet ausreichend Platz für einen großen PKW, Fahrräder und Gartengeräte. Zusätzlich steht im Dachboden der Garage weiterer Stauraum zur Verfügung. Vom geräumigen Dielenbereich aus gelangen Sie rechts in die voll ausgestattete Wohnküche, geradeaus ins Gäste-WC und nach links in das große Wohn- und Esszimmer, das Zugang zur gepflasterten Terrasse bietet. Über eine breite Granittreppe erreichen Sie das Obergeschoss, in dem sich drei Schlafzimmer und ein großes Badezimmer mit Tageslicht befinden. Der ausgebaute Spitzboden umfasst etwa 20 m<sup>2</sup> und eignet sich ideal als Musikzimmer, beispielsweise für einen Konzertflügel, der dort noch vorhanden ist. Auf Wunsch kann dieser entfernt werden, sodass der Raum auch als Hobby- oder zusätzliches Schlafzimmer genutzt werden kann. Das geräumige Untergeschoss bietet ca. 70 m<sup>2</sup> Nutzfläche bei einer Raumhöhe von etwa 2,80 m. Hier befinden sich der Technik- und Heizungsraum (Fernwärme), der Vorratsraum, der Hobby- und Arbeitsraum sowie der Saunaraum mit Dusche. Der gepflegte Garten mit Pool lädt zum Grillen und Verweilen ein. Ergänzt wird der Außenbereich durch ein großzügiges Party-Gartenhaus aus massiven Holzbohlen, das viel Platz für gesellige Stunden bietet. Haben Sie weitere Fragen oder einen Besichtigungswunsch melden Sie sich sehr gerne.

Objektnummer: 25052093 - 47906 Kempen

## Alles zum Standort

Diese Immobilie liegt in einem ruhigen und gepflegten Wohngebiet von Kempen, einer der beliebtesten Städte am Niederrhein. Die Wohnlage überzeugt durch ihre Kombination aus naturnaher Umgebung, guter Infrastruktur und Nähe zur historischen Innenstadt. Die Straße selbst ist eine verkehrsberuhigte Anliegerstraße mit vorwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern, ideal für Familien, Berufstätige und Ruhesuchende. Kempen bietet eine hervorragende Lebensqualität. Die charmante Altstadt mit ihren Fachwerkhäusern, kleinen Boutiquen, gemütlichen Cafés und dem historischen Flair ist nur wenige Minuten entfernt. Hier finden regelmäßig Märkte und kulturelle Veranstaltungen statt, die das Stadtleben bereichern. Gleichzeitig bietet die Umgebung zahlreiche Grünflächen und Naherholungsgebiete wie den Außenring oder den nahegelegenen Stadtpark – ideal zum Spazieren, Radfahren oder Joggen. Die Infrastruktur rund um die Immobilie lässt kaum Wünsche offen: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Banken und Restaurants sind gut erreichbar. Schulen und Kindergärten befinden sich in der Nähe, was die Lage besonders familienfreundlich macht. Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet – mit dem Auto gelangt man schnell zur A40 und A61, der Bahnhof Kempen bietet direkte Verbindungen nach Düsseldorf, Krefeld und Mönchengladbach. Insgesamt bietet diese Wohnlage eine gelungene Mischung aus Ruhe, Natur, städtischem Komfort und guter Anbindung – ein Ort zum Wohlfühlen für jede Lebensphase.

Objektnummer: 25052093 - 47906 Kempen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.6.2030. Endenergiebedarf beträgt 61.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998. Die Energieeffizienzklasse ist B.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der INTERESSENT bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

**UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25052093 - 47906 Kempen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nadin Ostendorf

---

Marktstraße 8 Krefeld  
E-Mail: [krefeld@von-poll.com](mailto:krefeld@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)