*Objektnummer FALC-VD-54658*

# *Multifunktionales Zwei-Familienhaus für den Selbstnutzer oder Anleger*

## *Eckdaten*

| | |
|---|---|
| ***Kaufpreis*** | ***299.000,00 €*** |
| ***Kaufpreis pro m²*** | ***1.669,09 €*** |

| | |
|---|---|
| *Wohnfläche* | *179,1 m²* |
| *Nutzfläche* | *51,3 m²* |
| *Grundstücksfläche* | *225,0 m²* |
| *Anzahl Zimmer* | *5,0* |
| *Anzahl Schlafzimmer* | *3,0* |
| *Anzahl Badezimmer* | *2,0* |
| *Anzahl Stellplätze* | *3,0* |
| *Anzahl Balkone* | *1,0* |
| *Baujahr* | *1995* |
| *Zustand* | *Gepflegt* |
| *Heizungsart* | *Etage* |
| *Befeuerung* | *Gas* |
| *Stellplatzart* | *Garage, Außenstellplatz* |
| *Gartennutzung* | |
| *DV Verkabelung* | |
| *Unterkellert* | *Keller* |
| *Gäste-WC* | |

## *Energieausweis*

| | |
|---|---|
| *Energieausweistyp* | *Verbrauchsausweis* |
| *Gültig bis* | *06.11.2033* |
| *Energiekennwert* | *116.8 kWh/(m²*a)* |
| *Energieträger* | *Gas* |
| *Energieeffizienzklasse* | *D* |
| *Geltende EnEV* | *2014* |
| *Gebäudeart* | *Wohngebäude* |

## *Objektbeschreibung*

## *Lage*

***Die gepflegte Doppelhaushälfte liegt in Kerken-Stenden – gelegen in einem ruhigen Wohngebiet. Kerken bietet mit seinen 12.600 Einwohnern eine hervorragende ländliche Infrastruktur: Sieben Kindergärten, zwei Grundschulen, die Robert-Jungk-Gesamtschule und die VHS bieten ein umfassendes Bildungsangebot. Supermärkte, Ärzte und Apotheken sowie der Innenstadtbereich bieten alles für den täglichen Bedarf. Die Städte Kempen & Geldern sind in 15 Minuten zu erreichen. Über die A 40 erreichen Sie Duisburg, Moers und Krefeld in 30 Minuten und selbst die Landeshauptstadt Düsseldorf ist in weniger als einer Stunde mit dem PKW zu erreichen. Der Niers-Express pendelt darüber hinaus im 30-Minuten Takt nach Düsseldorf und Krefeld.***

## *Objektbeschreibung*

***Sie suchen ein Domizil für Ihre große Familie und wüschen sich vielleicht auch mit mehreren Generationen unter einem Dach zu leben? Oder soll es doch die Kapitalanlage sein, die Sie vielleicht zu einem späteren Zeitpunkt ganz oder nur teilweise beziehen möchten.- Egal für was Sie sich entscheiden, mit dieser Immobilie sind Sie für alle Eventualitäten bestens aufgestellt.***

***Unsere gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahre 1995 unterteilt sich aktuell in zwei separate Einheiten, welche über das gemeinschaftliche Treppenhaus erreichbar sind. Die erste Wohnung mit insgesamt 113m² Wohnfläche erstreckt sich über das Erdgeschoss und den Souterrain. Im Erdgeschoss befindet sich der großzügige und helle Wohn- und Essbereich. Auf knapp 45m² erwartet einen viel Platz, um seine individuellen Wohnwünsche zu realisieren. Zudem befindet sich ein praktisches Gäste-WC, sowie die offene Wohnküche auf diesem Stockwerk. Über die Küche gelangen Sie idealerweise auf die Terrasse im Garten, welche über einen Vorbau am Haus zu erreichen ist.***

***Über die innenliegende Treppe der Wohnung gelangen Sie in den Souterrain, wo sich beide Schlafräume, ein großzügiges Tageslichtbad mit Wanne und Dusche, sowie der große Hauswirtschaftsraum befinden. Das zum Garten zugewandte Schlafzimmer hat zudem einen Zugang zum Garten und mit 22m² eine hervorragende Größe mit viel einfallendem Tageslicht. Der Hauswirtschaftsraum ist direkt über die Wohnung, aber auch gartenseitig erreichbar.- Einfach praktisch.***

***Die zweite Wohneinheit im Dachgeschoss und Spitzboden weißt 68m² auf und überzeugt ebenfalls durch einen großen und lichtdurchfluteten Wohnbereich mit offener Küche, sowie einem Tageslichtbad mit Wanne und Dusche. Das Schlafzimmer im Spitzboden erreichen Sie über eine hübsche Holztreppe aus dem Wohnbereich. Eine weitere Besonderheit ist zudem die herrliche Sonnenterasse über der Garage, diese lädt an sonnigen Tagen zum Verweilen und Entspannen ein und auch sonst bieten beide Wohnungen alle Annehmlichkeiten die man sich heute so wünscht.***

***Unser tolles Angebot wird abgerundet von 2 Stellplätzen, sowie einer fast 8 Meter langen Garage mit rückseitiger Tür um in den Garten zu gelangen. -So wie man es sich wünscht!***

***Sollten wir mit dieser Immobilie Ihr Interesse geweckt haben, bitten wir Sie vorab unseren 360° Rundgang zu nutzen und uns dann schriftlich zu kontaktieren. Aktuell sind beide Wohnungen vermietet, weshalb Sie sich so schonmal einen ersten guten Eindruck der gesamten Immobilie verschaffen können.***

***Das Haus ist für den Käufer PROVISIONSFREI zu erwerben.***

## *Ausstattung*

***Doppelhaushälfte mit 2 Wohneinheiten***

***Baujahr 1995***

***Massivbauweise***

***Große Garage und 2 Außenstellplätze***

***Grundstücksfläche 225m²***

***Gesamt- Wohnfläche mit 179 m²***

***Zusätzliche Nutzfläche 51m²***

***Wohnfläche Erdgeschoss + Souterrain mit 112,72m²***

***Wohnfläche Dachgeschoss und Spitzboden mit 68,6m² + 2,2m² Zubehörfläche inkludiert***

***Aktuelle Kaltmiete der Wohnung im Erdgeschoss beträgt 928€ = 8,24€/m²***

***Aktuelle Kaltmiete der Wohnung im Dachgeschoss beträgt 510€ = 7,43€/m²***

***Sie zahlen KEINE Käuferprovision!***

## *Sonstiges*

***Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen unserer Auftraggeber. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.***

***Weitere interessante Immobilienangebote: www.falcimmo.de***

***Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten? Dann nutzen Sie unser bundesweites Netz von Immobilienprofis, unsere lokale Fachkompetenz und unsere innovativen Vertriebs-Ideen. Gerne erstellen wir Ihnen kostenfrei und unverbindlich ein Verkaufswertgutachten sowie ein individuelles***
***Marketing- und Vertriebskonzept für Ihre Immobilie. Wir freuen uns auf Ihren Anruf!***

***Mobil: 0176-811 39 307***
***Büro: 02151-412 7 217***

***Energieausweis:***
***-Energieausweistyp: Verbrauchsausweis***
***-Endenergiebedarf: 116,8 kWh/m²*a***
***-Hauptenergieträger: Gas***
***-Baujahr des Gebäudes: 1995***
***-Baujahr der Heizung: 1995***
***-Gültigkeit des Energieausweises: 06.11.2033***

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

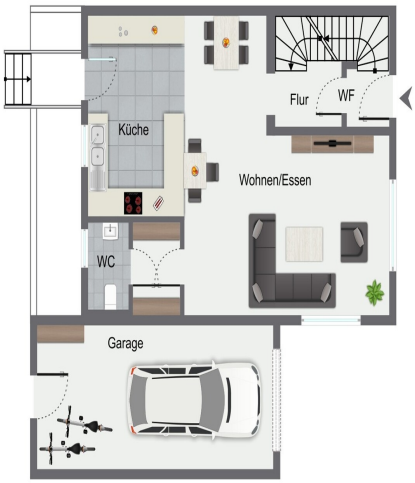
FALC

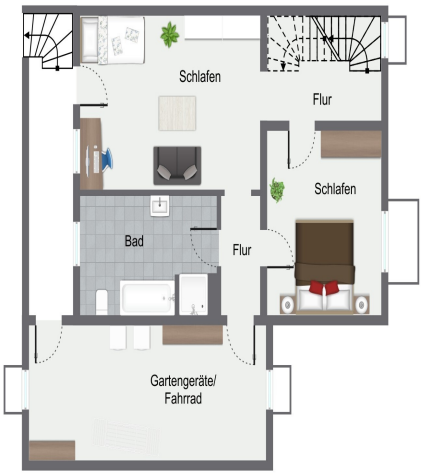
FALC

**Media-Store.net**
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
*Tel: 06734 - 4973573* | *info@pcservice-voll.de*
*Media-Store.net*

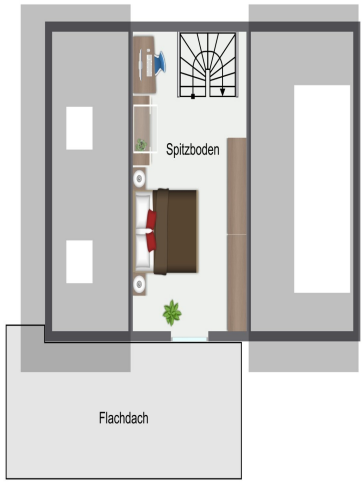
**Media-Store.net**
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
*Tel: 06734 - 4973573* | *info@pcservice-voll.de*
*Media-Store.net*

Online ansehen


Flur
WF
Küche
Wohnen/Essen
WC
Garage


Schlafen
Flur
Schlafen
Bad
Flur
Gartengeräte/
Fahrrad

Wohnen
Flur
Abst.
Küche
Bad
Dachterrasse


Spitzboden
Flachdach