

Das Haus am See

Stephan-Lochner-Strasse 18 & 18a, 47623 Kevelaer

S U   EXPOSE

Die Fakten

| | |
|-----------|--|
| Zu kaufen | Traumgrundstück in einzigartiger Lage mit jungem Ein/Zwei-Familienhaus, mit oder ohne ELW |
| Lage | Stadtrand/absolut einzigartig gelegen/am Wasser/am See/idyllisch/ruhig/großzügig/uneinsehbar von der Strasse aus |
| Einzug | kurzfristig möglich/nach Absprache |
| Dimension | großzügige 180 qm Wohnfläche/ großes Grundstück/mind. 6 Schlafzimmer/viele Nutzungsmöglichkeiten |
| Zeiten | Baujahr 1997/ständig modernisiert |
| Parken | 1 Garage, mehrere Stellplätze |



Gartenansicht

Aussenansichten



Garagen & Stellplätze



gemeinschaftlicher Zugang

Highlights Lage! Lage! Lage!

einzigartige Aussicht/ außergewöhnliches Grundstück/ viel Wohnfläche/ viel Platz für Familien/ unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten wie Mehrgenerationenwohnen, Ferienvermietung, Langzeitvermietung, Kleingewerbe/ junges Haus/ Pool/ Kaminofen/ 3.5 Bäder/ Kellergeschoss als Wohnfläche gebaut/Holzböden/Fußbodenheizung im EG/Pool

EA Daten Verbrauchsausweis 26.03.2023: Endenergiebedarf 94,2/ Energieeffizienzklasse C

Herzlich Willkommen!



Erdgeschoss



Essbereich



Gäste WC



Erdgeschoss



EBK inklusive

Geniessen.....

Rund ums Geld

Nebenkostenaufstellung, Verbrauchskosten, Steuern und Gebühren:

Gas - 206€/mtl.

Strom - 128€/mtl.

Ab-/Wasser - 79€/mtl.

Grundsteuer - 30€/mtl.

Hausgeld - 171€/mtl. (Wohngebäudeversicherung, Müll, Allg.Strom, Instandhaltung, etc.)

Rücklagenbildung - 35€/mtl.

Kaufpreisvorstellung

549.000€

Provision

2,38% inkl. MwSt.vom beurkundeten Kaufpreis

Wohubereich



Zuhause





.....ankommen....



Lage und Grundstück

Wir befinden uns hier in Kevelaer, einer der schönsten Städte am Niederrhein.

Kevelaer ist europaweit bekannt als großer Marienwallfahrtsort und besticht durch eine absolut unverwechselbare Atmosphäre, die jährlich mehr und mehr Touristen anzieht.

Das Objekt liegt im Norden Kevelaers, an der Stadtgrenze; dahinter begegnet man nur noch niederrheinischem Wald und grünen Wiesen, bei diesem besonderen Objekt sogar einem Gewässer, dem Regenrückhaltebecken.

Sie blicken von Garten und Haus aus also unverbaubar und unmittelbar auf die einzigartige niederrheinische Natur, inkl. einem -zwar künstlichen angelegten, aber wunderschön natürlich gewachsenen- See.

Das ist nahezu einmalig in Kevelaer!

Trotz der idyllischen Lage am Stadtrand, braucht man auf die städtische Infrastruktur natürlich nicht verzichten.

So findet sich praktisch alles an notwendigen Versorgungseinrichtungen in Kevelaer, zudem ist die Stadt reich an vorschulischen und schulischen Bildungseinrichtungen und bietet ein hohes Maß an kulturellen Highlights durch das ganze Jahr hinweg.

Für Pendler bietet sich die Autobahn A57 bestens an, sie verbindet den Niederrhein mit dem Ruhrgebiet, auch Düsseldorf ist schnell erreicht und praktisch "um die Ecke" sind die Niederlande.

Obergeschoss



Küche (oder Schlafzimmer)



Wohnen und schlafen



Flurstück

Flur 48

Gemarkung Kevelaer

Flurstück 516 mit 994 qm
(Miteigentumsanteil 1/3)

Flurstück 669 mit 298 qm

Flurstück 674 mit 308 qm

Gesamt: ca. 937 qm



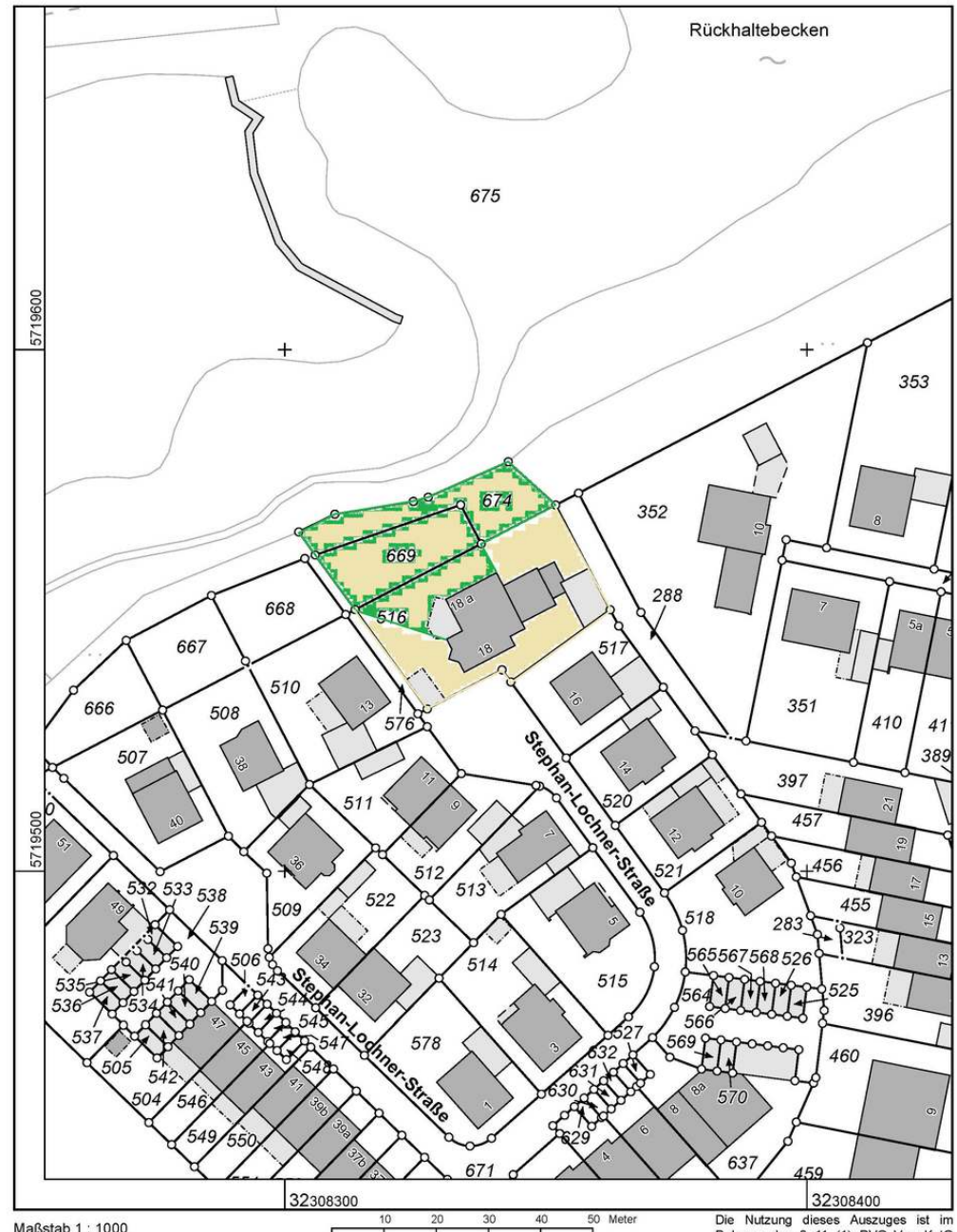
Kreis Kleve
Katasteramt

Flurstück: 516
Flur: 48
Gemarkung: Kevelaer
Stephan-Lochner-Str. 18 u.a., Kevelaer

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1 : 1000

Erstellt: 21.03.2023
Zeichen: EI



Maßstab 1 : 1000

Die Nutzung dieses Auszuges ist im
Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKatG
NRW zulässig. Zuwiderhandlungen
werden nach § 27 VermKatG NRW
verfolgt.

von oben

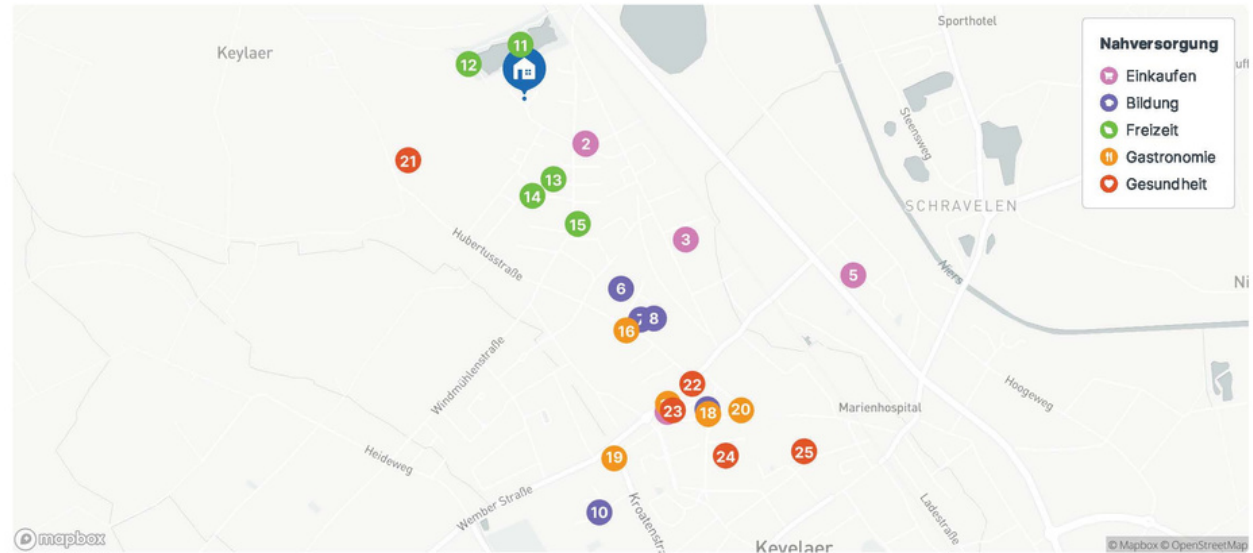




Obergeschoss

Nahversorgung

innerhalb 1500 m Umgebung



4.5 Einkaufen

| | | |
|---|-------------------|--------|
| 1 | Kiosk Oase | 304 m |
| 2 | Geschäft | 308 m |
| 3 | ALDI Süd | 761 m |
| 4 | EDEKA Brüggemeier | 1.2 km |
| 5 | Lidl | 1.3 km |

2.6 Bildung

| | | |
|----|--------------------------------|--------|
| 6 | St.-Hubertus Kindergarten | 776 m |
| 7 | St.Hubertus-Schule Städt. K... | 896 m |
| 8 | St. Hubertus-Grundschule | 911 m |
| 9 | Marienkindergarten | 1.3 km |
| 10 | Städtische Gemeinschaftsh... | 1.5 km |

4.0 Freizeit

| | | |
|----|------------|-------|
| 11 | Park | 96 m |
| 12 | Spielplatz | 186 m |
| 13 | Spielplatz | 359 m |
| 14 | Spielplatz | 402 m |
| 15 | Spielplatz | 523 m |

2.6 Gastronomie

| | | |
|----|-------------------------------|--------|
| 16 | Bar | 909 m |
| 17 | Büsch Cafe und Bäckerei im... | 1.2 km |
| 18 | Gasthaus | 1.3 km |
| 19 | Prinzenhof | 1.3 km |
| 20 | Europa Eiscafe | 1.3 km |

3.2 Gesundheit

| | | |
|----|-----------------------|--------|
| 21 | Tierarztpraxis Bühner | 477 m |
| 22 | Dr.med. Thiede | 1.2 km |
| 23 | Cuypers Apotheke | 1.2 km |
| 24 | Regenbogen-Apotheke | 1.4 km |
| 25 | Marien-Apotheke | 1.5 km |

Ausstattung

- . Einfamilienhaus in Massivbauweise (Bestandteil einer WEG aus 3 EFH)
- . ca. 180 qm Wohnfläche
- . insg. ca. 1000 qm Grundstück (1/3 davon im Sondernutzungsrecht)
- . unmittelbarer, einmaliger und unverbaubarer Blick auf künstliches Gewässer (Regenrückhaltebecken)
- . Haus von der Straße nicht einsehbar, alle Fenster (außer Gäste WC) sind auf das Gartengrundstück ausgerichtet
- . 3 Etagen zuzüglich Unter/Kellergeschoss (vollunterkellert, offizielle Wohnfläche!)
- . 6-7 Zimmer
- . 2 Bäder, 2 Gäste WC
- . Kamin im Wohnzimmer
- . Obergeschosse mit Vollholz-Dielenboden, EG und Untergeschoss gefliest, Wohnzimmer tlw. Holzparkett
- . Fußbodenheizung im EG, restliche Geschosse, inkl. Untergeschoss, Heizkörpern
- . Holzfenster mit Isolierverglasung, doppelt
- . Gasheizung (1997) kpl. generalüberholt in 2022
- . mehrere Terrassen, davon zwei überdacht
- . Kelleraußentreppe
- . ELW/Ferienwohnung mit eigenem Eingang, Stellplätzen und Zugang zur Wohnung über Stahlaußentreppe
- . Pool mit Sandfilteranlage
- . Pumpenhaus für Gartenbewässerung und Poolversorgung
- . Feuerstelle mit Sitzplätzen
- . Boule - Platz
- . Gartengrundstück vollständig eingefriedet & mit Strom, zwei Rasenmäroboter und automatischem Bewässerungssystem ausgestattet
- . durch die Tiefe und Breite des Gartengrundstücks hat man immer sowohl Sonnen- als auch Schattenplätze gleichzeitig zur Auswahl
- . 1 Garage in Massivbauweise plus zusätzlicher großer Abstellraum
- . großer HWR im Untergeschoss
- . mehrere Hobbyräume im Untergeschoss (z. Bsp. für Büro/Homeoffice)
- . neue Lichtschächte für Belichtung im Untergeschoss (Schlafzimmer!)
- . neue Hebeanlage in 2022

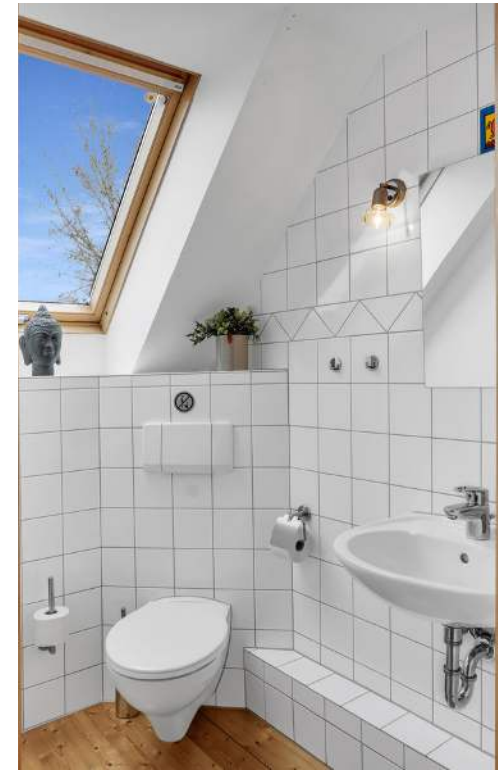
Pro & Contra

Pro +

- . ruhige Lage am Ende einer Sackgasse
- . Grundstück mit unverbaubarem Blick auf einen See
- . Natur pur auf ganzer Grundstücksbreite
- . viel Platz und Wohnfläche für Familien
- . nutzbar auch als EFH mit Einliegerwohnung
- . ELW für Kurz- oder Langzeitvermietung nutzbar
- . Pool
- . Kaminofen
- . gute Energieeffizienz (Klasse C)
- . sofort beziehbar
- . sehr gepflegt

Contra -

- . Bestandteil eines Häuser Ensembles aus 3 Einfamilienhäusern
- . Aufteilung von Teilflächen nach WEG



...träumen



Dachgeschoss

Unter-/Kellergeschoss



Das Haus

"...und am Ende der Straße steht mein Haus am See...."

Hier erwartet Sie ein Objekt, welches in vielerlei Hinsicht außergewöhnlich ist.

Sehr ruhig, am Stadtrand und am Ende einer Straße gelegen, finden Sie hier auf 180 qm reichlich Platz für sich und Ihre Lieben. Reichlich Platz bietet Ihnen auch das einmalig gelegene Grundstück: es liegt direkt an einem künstlichen Gewässer. Durch dessen Form, die Bewachsung und Begrünung fügt es sich vollkommen natürlich in die Umgebung ein. Das Grundstück liegt in seiner kompletten Breite an diesem Gewässer und bietet somit eine unverbaubare, einmalige und ungestörte Ansicht auf dieses wunderschöne Stück Natur. Das Gartengrundstück ist zudem mit vielen Highlights ausgestattet: es gibt mehrere Terrassen, einen Pool, einen Boule Platz, eine Feuerstelle mit Sitzplätzen und noch einiges mehr. Es gibt ein automatisches Bewässerungssystem, Licht, mehrere Stromquellen, Hochbeete, zusätzliche PKW Stellplätze.....ein wirkliches Paradies für Gartenliebhaber!

Aber auch das Haus hat so einiges zu bieten: alle Etagen, inkl. Kellergeschoss, wurden zur Wohnflächennutzung gebaut. Somit bietet es reichlich Platz auch mit 6 Personen, ohne auf Büro und HWR zu verzichten. Eine weitere mögliche Nutzung wäre das Mehrgenerationenwohnen oder wie es im Moment genutzt wird – die Langzeit-/Kurzzeitvermietung von Ober- und Dachgeschoss.

Das ganze Haus und sein Interior strahlt Wärme und Behaglichkeit aus, was durch Fußbodenheizung, Holzdielenböden und den Kaminofen im Wohnzimmer noch verstärkt wird.

Da es noch recht jung ist und sehr gepflegt wurde, sind nur normale Renovierungen, natürlich immer abhängig vom eigenen geschmacklichen Empfinden, nötig. Das Objekt wird derzeit noch von den Eigentümern bewohnt, könnte aber kurzfristig frei gemacht werden.

Wenn Sie von einem Haus am See, am Ende einer Straße träumen, sollten wir gemeinsam mal schauen, ob nicht manche Träume auch in Erfüllung gehen könnten....machen Sie gern einen Termin mit mir!

Wichtig zu wissen: das Haus ist Bestandteil einer WEG (Wohnungseigentümergeinschaft) mit insgesamt 3 Einfamilienhäusern. Gern erläutere ich Ihnen diesen Punkt telefonisch oder vor Ort.

Grundrisse

derzeitige Nutzung!

Grundriss dient nur der Visualisierung und ist nicht maßstabsgetreu

Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



Unter/Kellergeschoss

Flächenberechnungen

Keller/Untergeschoss:

HWR: 14,39 qm

Abstr.: 9,45 qm

Gast: 11,26 qm

Büro: 11,73 qm

Flur: 8,55 qm

Bad: 4,97 qm

Erdgeschoss:

Wohnen: 22,90 qm

Essen/Küche: 29,27 qm

Diele: 4,47 qm

Abstr.: 1,48 qm

WC: 1,66 qm

Obergeschoss:

Wohnen: 16,14 qm

Küche: 12,68 qm

Diele: 4,75 qm

Schlafen: 6,86 qm

Bad: 6,32 qm

Spitzboden:

Schlafen & WC: 13,34 qm

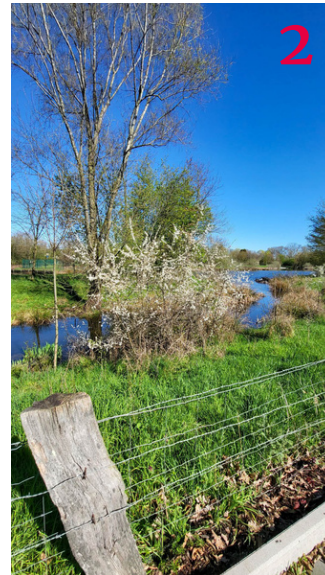
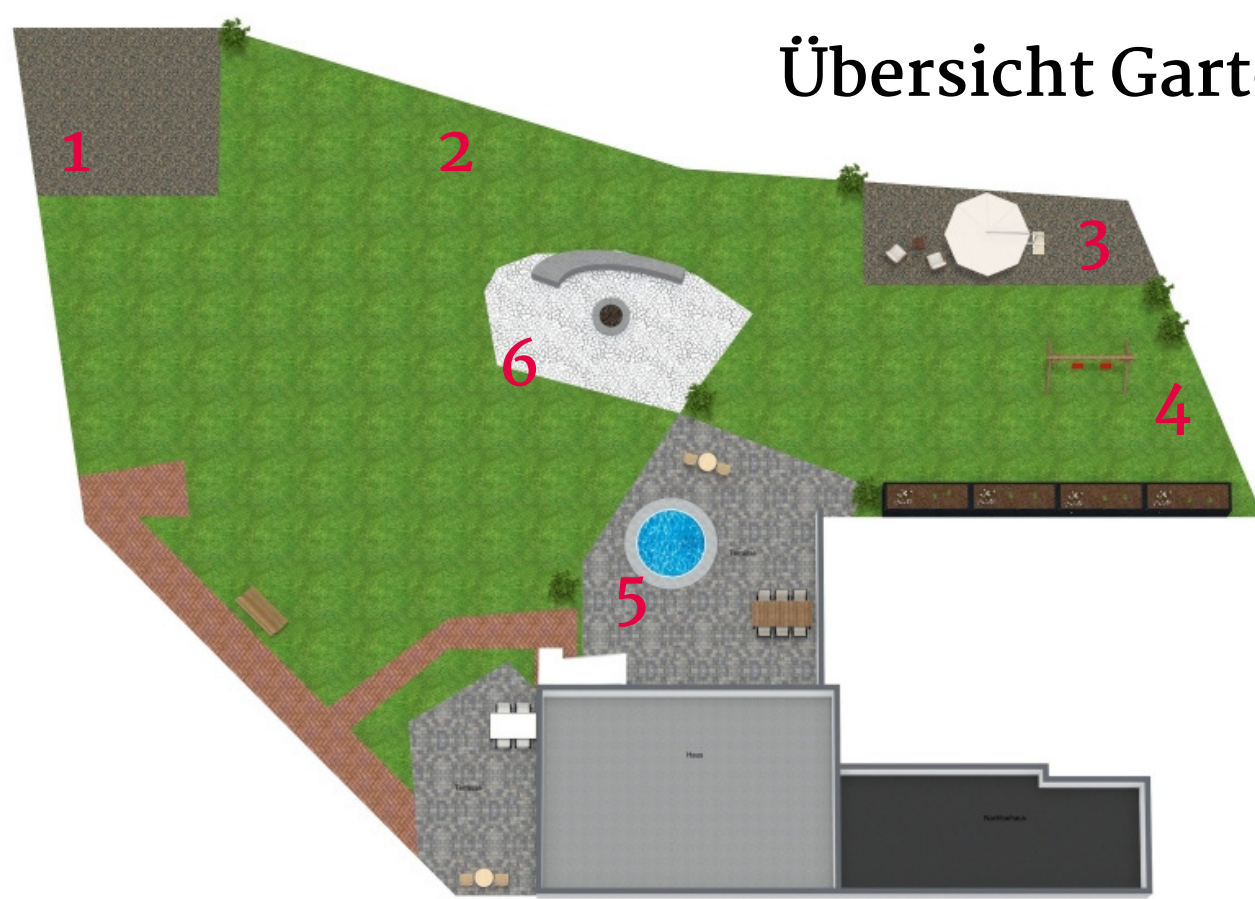
Wohnfläche gesamt: ca. 180 qm



Der Garten



Übersicht Garten





Gartenträume





Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom ¹ 08.08.2020

Gültig bis: 25.03.2033

Registriernummer ² NW-2023-004475173

1

Gebäude

| | | | |
|---|---|---|--|
| Gebäudetyp | freistehendes Zweifamilienhaus | | |
| Adresse | Stefan-Lochner-Strasse 18, 47623 Kevelaer | | |
| Gebäudeteil ² | Gesamt | | |
| Baujahr Gebäude ³ | 1997 | | |
| Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4} | 1997 | | |
| Anzahl Wohnungen | 2 | | |
| Gebäudenutzfläche (An) | 243,00 m ² <input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus Wohnfläche ermittelt | | |
| Wesentliche Energieträger für Heizung ³ | Erdgas | | |
| Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³ | Erdgas | | |
| Erneuerbare Energien | Art: Keine | Verwendung: Keine | |
| Art der Lüftung ³ | <input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung | | |
| Art der Kühlung ³ | <input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme | | |
| Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵ | Anzahl: | Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion: | |
| Anlass der Ausstellung des Energieausweises | <input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <input type="checkbox"/> (Änderung/Erweiterung) | | |



Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

- Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller
- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller **Harsche-Energieberatung**
 Inh. Roland Harsche
 (Energieberater)
 Gartenstraße 25, 53498 Bad Breisig

28.03.2023
 Ausstellungsdatum

Roland Harsche
 Energieberater
 Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes
² nur im Fall des §79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen
³ Mehrfachangaben möglich ⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation
⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des §74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom ¹ 08.08.2020

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

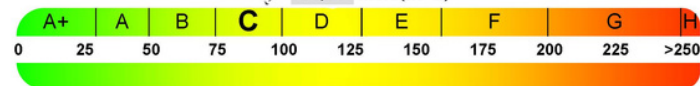
Registriernummer ² NW-2023-004475173
 (oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen **22,61** kg CO₂-Äquivalent / (m²a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
94,21 kWh/(m²a)



103,63 kWh/(m²a)
 Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

(Pflichtangabe für Immobilienanzeigen)

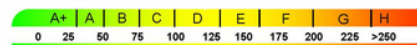
94,21

kWh/(m²a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

| Zeitraum | | Energieträger ² | Primär-energiefaktor | Energieverbrauch [kWh] | Anteil Warmwasser [kWh] | Anteil Heizung [kWh] | Klima faktor |
|------------|------------|----------------------------|----------------------|------------------------|-------------------------|----------------------|--------------|
| von | bis | | | | | | |
| 01.08.2019 | 31.07.2022 | Erdgas | 1,10 | 61100,90 | 10998,16 | 50102,74 | 1,15 |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |

Vergleichswerte Endenergie ³



Effizienzklasse 4D
 MFH Neubau
 EFH energetisch gut modernisiert
 Durchschnitt Wohngebäudebestand
 MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert
 EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 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 Gebäudeenergiegesetz vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN) nach dem Gebäudeenergiegesetz, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises ² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
³ gegebenenfalls auch Leerstandsuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh ⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Modernisierungsvorschlag: Solarunterstützung



Sandra Joosten

Immobilienmarketing
& Home Staging

Haftungsausschluss

Dieses Exposé ist eine Vorabinformation. Als Rechtsgrundlage gilt allein der notarielle Kaufvertrag. Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren auf Informationen, die wir nach bestem Wissen und Gewissen zusammengetragen haben. Wir haben uns bemüht, möglichst vollständige und richtige Angaben zu machen und an Sie weiterzugeben. Wir übernehmen keine Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben hier im Exposé.

Der Ordnung halber weisen wir Sie darauf hin, dass beim Erwerb einer Immobilie zum Kaufpreis jeweils die gesetzliche Grunderwerbsteuer sowie Notar- u. Gerichtskosten für die Abwicklung des notariellen Kaufvertrags vom Käufer zu zahlen, unabhängig von einer Maklerprovision





S U  