

**Baufi-Invest Immobilienmakler, Finanzierungen,
Versicherungen, Wesel**



KERNSANIERTE MODERNE 3-ZI Hochparterre- WOHNUNG IN KAMP-LINTFORT

SCH-K4016

Objektnummer

1975

Baujahr

94 m²

Wohnfläche

3

Zimmer

Die Immobilie

Die Bilder sind aus der Zeit kurz vor dem Erstbezug.

Das Gebäude wurde 2023-2024 kernsaniert, somit wurde das bestehende Gebäude revitalisiert und an moderne Standards angepasst. Die bestehende Fassade wurde vollständig entfernt und nach Aufstockung der Penthouse-Wohnungen auf diesen neu errichtet. Die neue Dachkonstruktion mit effizienter Wärmedämmung wurde installiert, um den Wärmeverlust zu minimieren und die Energieeffizienz zu verbessern.

Auszüge aus der Baubeschreibung aus 2023! Erstbezug war im März 2024.

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 erhielt eine Video-Sprechanlage, zusätzlich ist die Wohnungseingangstüre mit einem Spion 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 umfasste die Umstrukturierung von Wänden, die Schaffung offener Grundrisse und die Optimierung des Wohnraums. Die Wohnzimmertüre der 3-Zimmer Wohnung wurde als Glastüre gestaltet um Lichteinfall in den Flur zu erhalten. Alle ändern Innentüren sind 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 ist mit einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet.

Flächen

Wohnfläche	94 m²
Nutzfläche	7 m²
Wohneinheiten	15
Zimmer insgesamt	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Etagen	5
Etage	EG
Stellplatzart	Garage
Garagenstellplätze	1
Balkone	1

Zustand & Erschließung

Baujahr	1975
Keller	voll unterkellert

Sonstiges

Immobilie ist verfügbar ab	01.11.2026
----------------------------	-------------------

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, die Garage (mit Lampe und Stromanschluss) haben ein neues elektrisch zu bedienendes Garagentor. In einem abgetrennten Bereich neben dem Gebäude steht ein Platz für die Mülltonnen zur Verfügung. Rückseits wurde ein Gemeinschaftsgarten mit einem kleinen Kinderspielplatz und einer Überdachung für Fahrräder angelegt.

KELLER: Zur Gemeinschaftsnutzung stehen Wasch- und Trockenkeller sowie ein Fahrradkeller zur Verfügung.

Die Wohnung hat eine Größe von ca. 94 qm und eine Loggia zur Vorderseite in West Lage.
Da die Wohnung an das Nachbargebäude angrenzt ist ein Badezimmerfenster nicht möglich.
Kaution jeweils 3 Kaltmieten
Das Gebäude wird durch eine Hausverwaltung betreut, die Gartenpflege und Reinigung der Gemeinschaftsanlagen wird extern übernommen.

Keine Haustiere wie Katzen oder Hunde

Art der Ausstattung	gehoben
Heizungsart	Fernheizung
Befeuerung	Fernwärme
Badausstattung	Dusche

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	970 €
monatl. Betriebs-/Nebenkosten	322 €
Heizkosten in Warmmiete enthalten	nein
Kaution	2.910 €
Stellplatzmiete (Garage)	70 €

Energieausweis

Primärenergieträger	Fernwärme
Energieausweis-Jahrgang	nicht verfügbar

Impressionen

















Kontakt

Stephanie Schicht

Baufi-Invest

Kreuzstr. 60, 46483 Wesel

E-Mail **stephanie.schicht@baufi-invest.de**
Telefon **0281-16399111**
Mobil **0178-6295000**
Fax **0281-16399129**
Weitere **www.baufi-invest.de**
Informationen

E-Mail (Zentrale) **info@baufi-invest.de**
Telefon (Zentrale) **02181-1639910**