

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



**Kernsanierte, moderne 3- Zimmer Wohnung mit  
Loggia in Kamp-Lintfort mit Aufzug**

SCH-P2004  
Objektnummer

1975  
Baujahr

95 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche

3  
Zimmer

## Die Immobilie

Das gesamte Haus aus dem Ursprungsbaujahr 1974 wurde in 2023-2024 kernsaniert und heutigen modernen Standards angepasst. Die bestehende Fassade wurde vollständig entfernt, wärmegedämmt und verkleinert. Das Gebäude wurde um eine Penthouse Etage erweitert und eine neue Dachkonstruktion mit effizienter Wärmedämmung wurde installiert, um den Wärmeverlust zu minimieren und die Energieeffizienz zu verbessern.  
Das Haus verfügt über insgesamt 15 Wohneinheiten. Es hat sich eine gute Hausgemeinschaft entwickelt.

## Flächen

Wohnfläche	<b>95 m<sup>2</sup></b>
Wohneinheiten	<b>15</b>
Zimmer insgesamt	<b>3</b>
Schlafzimmer	<b>2</b>
Badezimmer	<b>1</b>
Etage	<b>2</b>
Stellplatzart	<b>Garage</b>
Garagenstellplätze	<b>1</b>
Loggien	<b>1</b>

## Zustand & Erschließung

Baujahr	<b>1975</b>
Letzte Modernisierung	<b>2024</b>
Keller	<b>voll unterkellert</b>

## Sonstiges

Immobilie ist verfügbar ab	<b>01.04.2026</b>
----------------------------	-------------------

## Ausstattung

**FERNWÄRMEHEIZUNG:** Die bestehende Heizungsanlage wurde durch eine moderne Fernwärmehitzung 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. Schlafraum. Die Wohnung erhält eine Video-Sprechanlage, zusätzlich erhält die Wohnungseingangstüre einen Spion.

**NEUE MODERNE RAUMAUFLAUFTEILUNG** mit neuen Innen- und Wohnungseingangstüre: 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 wurde als Glastüre gestaltet um Lichteinfall in den Flur zu erhalten. Alle andern Innentüren sind weiße Holztüren.

**3-FACH VERGLASSTE 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 einen Waschmaschinenanschluss erhalten, alternativ kann auch ein Anschluss im Waschkeller genutzt werden.

**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 wurden vollständig überarbeitet, die Garage (mit Lampe und Stromanschluss) hat ein neues elektrisch zu bedienendes Garagentor erhalten. In einem abgetrennten Bereich steht ein Platz für die Mülltonnen zur Verfügung. Rückseits wurde ein Gemeinschaftsgarten mit einem kleinen Kinderspielplatz angelegt.

**KELLER:** Der Kellerraum hat ein neues Fenster, Tür und Bodenbelag erhalten. Zur Wohnung gehört ein eigener Kellerraum. Zur Gemeinschaftsnutzung stehen Wasch- und Trockenkeller sowie ein Fahrradkeller zur Verfügung.

**ÜBERGABE:** Die Wohnung wird frisch weiß gestrichen übergeben.

Die 3-Zi Wohnung hat eine Größe von ca. 95 qm und eine Loggia zur Vorderseite.

Da die Wohnung an das Nachbargebäude angrenzt ist ein Badezimmerfenster nicht möglich.

Garagenmiete 70,-

Kaution jeweils 3 Kaltmieten

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

HAUSTIERE:

Keine Katzen, kleine Hunde nach Absprache

Heizungsart	<b>Fernheizung</b>
Befeuerung	<b>Fernwärme</b>
Badausstattung	<b>Dusche</b>
Küche	<b>Offene Küche</b>
✓ barrierefrei	✓ Gartennutzung
✓ Wasch-/Trockenraum	✓ Personenaufzug

## 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 direkten Umfeld.

## Preise

Kaltmiete	<b>970 €</b>
monatl. Betriebs-/Nebenkosten	<b>322 €</b>
Warmmiete	<b>1.362 €</b>
Heizkosten in Warmmiete enthalten	<b>ja</b>
Stellplatzmiete (Garage)	<b>70 €</b>

## Energieausweis

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

## Impressionen













**KELLERGESCHOSS**

## Grundrisse



## Kontakt

Stephanie Schicht

Baufi-Invest

Kreuzstr. 60, 46483 Wesel

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

E-Mail (Zentrale)	<b>info@baufi-invest.de</b>
Telefon (Zentrale)	<b>02181-1639910</b>