

Ortmann Immobilien

Ich mache anders als andere!



Objektnummer A717

Kempen - sanierter Resthof mitten im Landschaftsschutzgebiet

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

1.290.000,00 €

2,38 % v. Netto-VKPreis (inkl. MwSt) inkl. MwSt.

ORTMANN IMMOBILIEN
Dipl.-Ing. Sabine Ortmann
Bismarckstr.49 | 47799 Krefeld

Tel.: [+49 \(0\)2151 – 5350697](tel:+49(0)2151-5350697) | Mobil: [+49 \(0\)178 – 218 90 53](tel:+49(0)178-2189053) | Email: info@ortmann-immobilien.com
[Online ansehen](#)



Wohnfläche	255,0 m²
Nutzfläche	145,0 m²
Grundstücksfläche	7.200,0 m²
Gesamtfläche	400,0 m²
Anzahl Zimmer	8,0
Anzahl Schlafzimmer	5,0
Anzahl Badezimmer	2,0
Gäste-WC	2,0
Baujahr	1910
Letzte Modernisierung	2.015
Ausstattungskategorie	Gehoben
Bodenart	Stein, Dielen
Befeuerung	Öl

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	Ab dem 01.05.2014
Energiekennwert	122,20 kWh/(m²*a)
Mit Warmwasser	Ja
Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	D
Baujahr	1910

Objektbeschreibung

ORTMANN IMMOBILIEN
Dipl.-Ing. Sabine Ortmann
Bismarckstr.49 | 47799 Krefeld

Tel.: [+49 \(0\)2151 – 5350697](tel:+49(0)2151-5350697) | Mobil: [+49 \(0\)178 – 218 90 53](tel:+49(0)178-2189053) | Email: info@ortmann-immobilien.com
[Online ansehen](#)



Ortmann Immobilien

Ich mache anders als andere!

Lage

Tönisberg ist ein ca. 3400 Einwohner zählender Stadtteil der Stadt Kempen am linken Niederrhein im Kreis Viersen im Westen von Nordrhein-Westfalen.

Die nächstgrößeren Städte in näherer Umgebung sind Neukirchen-Vluyn, Krefeld, Moers und Duisburg.

Das reizvolle Objekt liegt mitten im Landschaftsschutzgebiet an einer ruhigen Straße in ländlich geprägter Umgebung.

Auf dem idyllischen Grundstück liegt dieser Resthof, ehemals in landwirtschaftlicher Nutzung, bestehend aus einem südlich gelegenen Hauptgebäude und einem nördlich errichteten Anbau.

- Grundschule und Kindergarten vorhanden
- zwischen 2 Golfclubs gelegen
- ländliche Fahrradwege
- Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe
- auch für Pferdefreunde geeignet

hervorragende Anbindung an den Nahverkehr, alle Richtungen sind mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar

ORTMANN IMMOBILIEN
Dipl.-Ing. Sabine Ortmann
Bismarckstr.49 | 47799 Krefeld

Tel.: [+49 \(0\)2151 – 5350697](tel:+49(0)2151-5350697) | Mobil: [+49 \(0\)178 – 218 90 53](tel:+49(0)178-2189053) | Email: info@ortmann-immobilien.com
[Online ansehen](#)



Objektbeschreibung

Bei der zum Verkauf stehenden Immobilie handelt es sich um ein ursprünglich, wohl um die Jahrhundertwende, erbautes Bauernhaus und die mit diesem verbundenen Scheunen und Ställe.

Das Bauernhaus wurde zunächst 2003 und in 2015 grundlegend saniert und die Scheunen und Ställe zu Wohnzwecken ausgebaut.

Das Gebäude ist konventionell in eineinhalbgeschossiger Bauweise und, mit Ausnahme des Giebels des Wohnteils zur Südseite verblendet.

Im ausgebauten Wohnteil befindet sich die Wohnung bestehend aus Wohnräumen im Erdgeschoss – offener Wohnbereich mit einer imposanten Deckenhöhe und Zugangsmöglichkeit zur Galerie - das Zusammenspiel der imposanten Deckenhöhe und dem "Castle Stone" Fußboden verleihen der ehemaligen Scheune ihren loftartigen Charakter.

Doppelflügeltüren geben einen beeindruckenden Blick in den weiten Garten frei, dessen Mittelpunkt ein Swimming Pool bildet.

Der mit hohen Hecken eingefriedete Garten besticht mit schönem Baumbestand sowie einer große Gartenterrasse.

Des Weiteren im EG ein großzügiger Koch- Essbereich, Schlafbereich mit Bad En-Suite und Ankleide.

Von der 2. Diele aus führt eine Holztreppe ins Dachgeschoss. Hier befinden sich 3 weitere Schlafzimmer, ein Badezimmer, WC und die Empore.

Es gibt vom Haupthaus eine Verbindung zum Anbau. Der Anbau ist zudem auch separat vom Hof aus zugänglich.

Hier ein Eingangsbereich mit WC und einer vorbereiteten Dusche sowie einem ausgebauten Dachgeschoss.

- Wohnfläche erweiterbar
- Wintergarten möglich (ca. 30 m²)
- auch als Mehrgenerationenhaus geeignet

Fazit: Einzigartiges Ambiente, viel Platz und Potenzial.

ORTMANN IMMOBILIEN
Dipl.-Ing. Sabine Ortmann
Bismarckstr.49 | 47799 Krefeld

Tel.: [+49 \(0\)2151 – 5350697](tel:+49(0)2151-5350697) | Mobil: [+49 \(0\)178 – 218 90 53](tel:+49(0)178-2189053) | Email: info@ortmann-immobilien.com
[Online ansehen](#)



Ausstattung

Das Objekt liegt im Außenbereich.

Alle baulichen Maßnahmen werden daher auf Grundlage des §35 Baugesetzbuch beurteilt.

Sonstiges

Die mir zur Verfügung gestellten Unterlagen und Angaben des Eigentümers dienen zur Erstellung dieses Exposés. Ich bitte um Verständnis, dass ich trotz sorgfältiger Prüfung, keine Gewähr für deren Richtigkeit übernehmen kann.

LIEBE KAUFINTERESSENTEN: Wenn Sie uns eine E-Mail-Anfrage senden, möchten wir Sie bitten, uns Ihren Namen sowie eine Telefonnummer mitzuteilen. Danke!

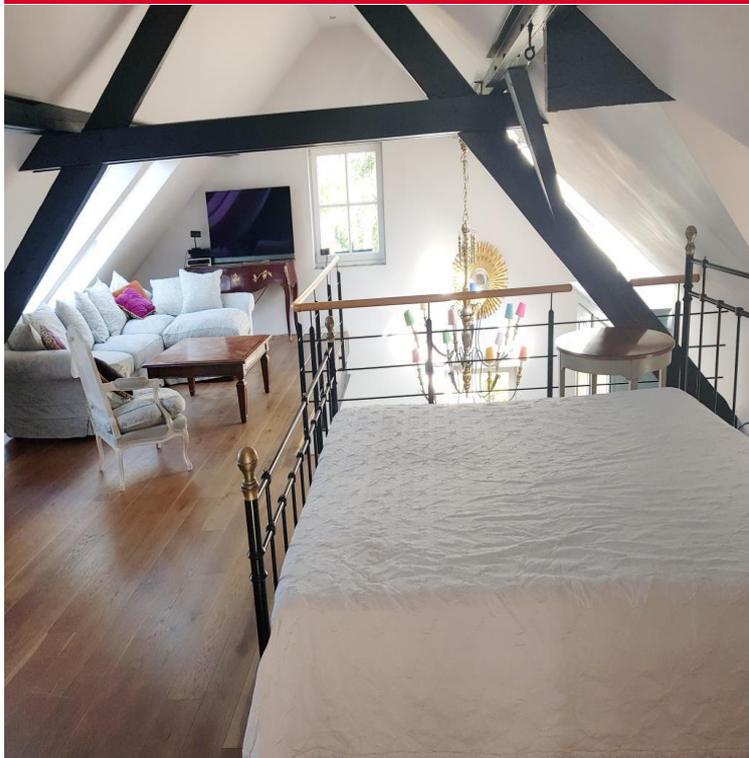


ORTMANN IMMOBILIEN
Dipl.-Ing. Sabine Ortmann
Bismarckstr.49 | 47799 Krefeld

Tel.: [+49 \(0\)2151 – 5350697](tel:+49(0)2151-5350697) | Mobil: [+49 \(0\)178 – 218 90 53](tel:+49(0)178-2189053) | Email: info@ortmann-immobilien.com
[Online ansehen](#)

Ortmann Immobilien

Ich mache anders als andere!



ORTMANN IMMOBILIEN
Dipl.-Ing. Sabine Ortmann
Bismarckstr.49 | 47799 Krefeld

Tel.: [+49 \(0\)2151 – 5350697](tel:+49(0)2151-5350697) | Mobil: [+49 \(0\)178 – 218 90 53](tel:+49(0)178-2189053) | Email: info@ortmann-immobilien.com
[Online ansehen](#)

Ortmann Immobilien

Ich mache anders als andere!

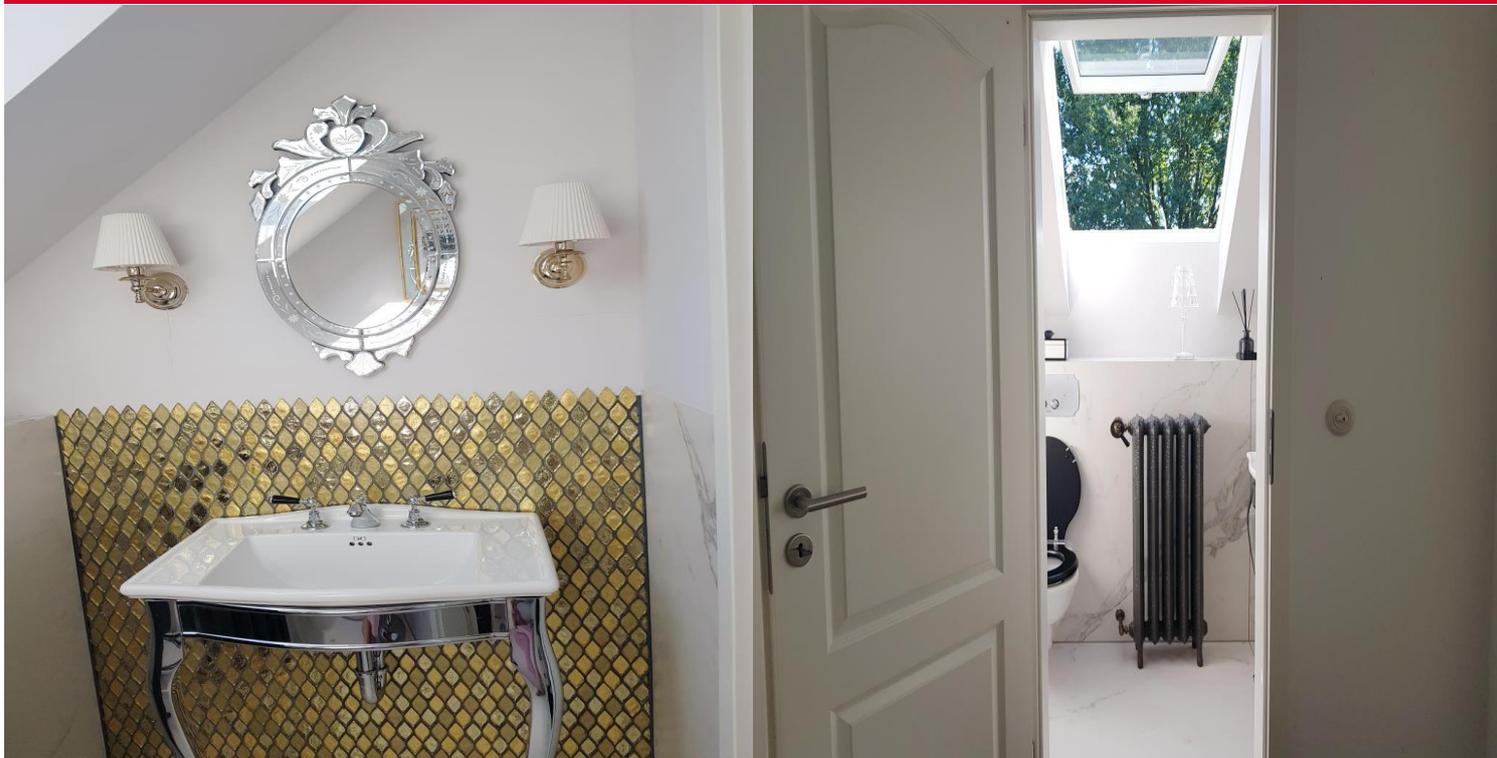


ORTMANN IMMOBILIEN
Dipl.-Ing. Sabine Ortmann
Bismarckstr.49 | 47799 Krefeld

Tel.: [+49 \(0\)2151 – 5350697](tel:+49021515350697) | Mobil: [+49 \(0\)178 – 218 90 53](tel:+4901782189053) | Email: info@ortmann-immobilien.com
[Online ansehen](#)

Ortmann Immobilien

Ich mache anders als andere!



ORTMANN IMMOBILIEN
Dipl.-Ing. Sabine Ortmann
Bismarckstr.49 | 47799 Krefeld

Tel.: [+49 \(0\)2151 – 5350697](tel:+49(0)2151-5350697) | Mobil: [+49 \(0\)178 – 218 90 53](tel:+49(0)178-2189053) | Email: info@ortmann-immobilien.com
[Online ansehen](#)

Ortmann Immobilien

Ich mache anders als andere!



ORTMANN IMMOBILIEN
Dipl.-Ing. Sabine Ortmann
Bismarckstr.49 | 47799 Krefeld

Tel.: [+49 \(0\)2151 – 5350697](tel:+49(0)2151-5350697) | Mobil: [+49 \(0\)178 – 218 90 53](tel:+49(0)178-2189053) | Email: info@ortmann-immobilien.com
[Online ansehen](#)

Ortmann Immobilien

Ich mache anders als andere!



ORTMANN IMMOBILIEN
Dipl.-Ing. Sabine Ortmann
Bismarckstr.49 | 47799 Krefeld

Tel.: [+49 \(0\)2151 – 5350697](tel:+49021515350697) | Mobil: [+49 \(0\)178 – 218 90 53](tel:+4901782189053) | Email: info@ortmann-immobilien.com
[Online ansehen](#)



Ortmann Immobilien

Ich mache anders als andere!

ORTMANN IMMOBILIEN
Dipl.-Ing. Sabine Ortmann
Bismarckstr.49 | 47799 Krefeld

Tel.: [+49 \(0\)2151 – 5350697](tel:+49(0)2151-5350697) | Mobil: [+49 \(0\)178 – 218 90 53](tel:+49(0)178-2189053) | Email: info@ortmann-immobilien.com
[Online ansehen](#)