

Wachtendonk

# Wo Wohnen zum Lebensgefühl wird – DHH mit viel Platz in exklusiver Lage

Objektnummer: 26452002

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 365.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 129,04 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 385 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26452002 - 47669 Wachtendonk**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 26452002 - 47669 Wachtendonk

## Auf einen Blick

Objektnummer	26452002	Kaufpreis	365.000 EUR
Wohnfläche	ca. 129,04 m <sup>2</sup>	Haus	Doppelhaushälfte
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	4	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Einbauküche
Badezimmer	1		
Baujahr	1999		
Stellplatz	3 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 26452002 - 47669 Wachtendonk

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl	Energieausweis	<b>VERBRAUCH</b>
Energieausweis gültig bis	30.01.2036	Endenergieverbrauch	92.20 kWh/m²a
Befuerung	Öl	Energie-Effizienzklasse	C
		Baujahr laut Energieausweis	1999

Objektnummer: 26452002 - 47669 Wachtendonk

## Die Immobilie



Objektnummer: 26452002 - 47669 Wachtendonk

## Die Immobilie



Objektnummer: 26452002 - 47669 Wachtendonk

## Die Immobilie



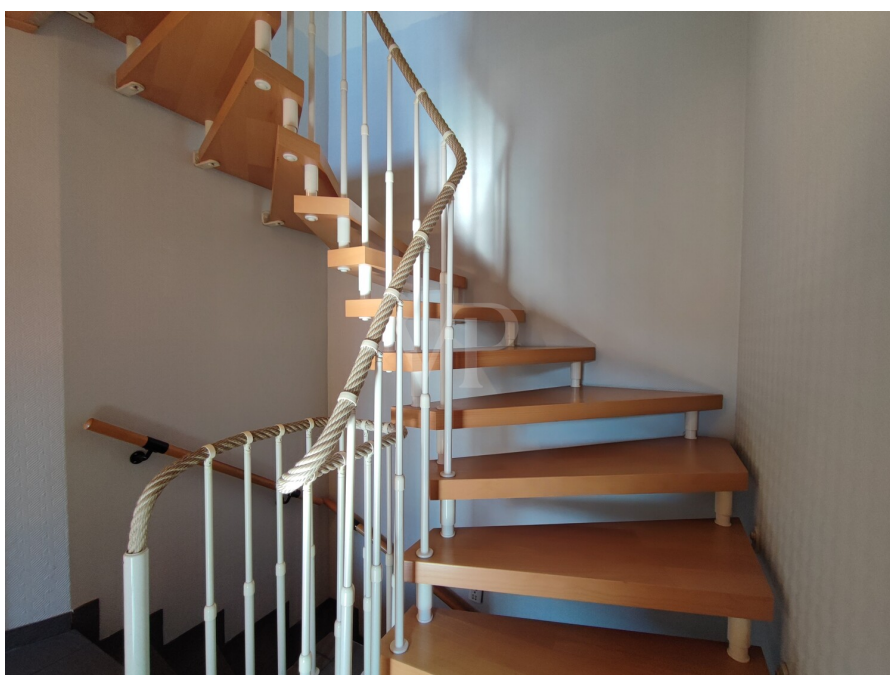
Objektnummer: 26452002 - 47669 Wachtendonk

## Die Immobilie



Objektnummer: 26452002 - 47669 Wachtendonk

## Die Immobilie



Objektnummer: 26452002 - 47669 Wachtendonk

## Die Immobilie



Objektnummer: 26452002 - 47669 Wachtendonk

## Die Immobilie



Objektnummer: 26452002 - 47669 Wachtendonk

## Die Immobilie



Objektnummer: 26452002 - 47669 Wachtendonk

## Die Immobilie



Objektnummer: 26452002 - 47669 Wachtendonk

## Die Immobilie



Objektnummer: 26452002 - 47669 Wachtendonk

## Die Immobilie



Objektnummer: 26452002 - 47669 Wachtendonk

## Die Immobilie



Objektnummer: 26452002 - 47669 Wachtendonk

## Die Immobilie



Objektnummer: 26452002 - 47669 Wachtendonk

## Die Immobilie



Objektnummer: 26452002 - 47669 Wachtendonk

## Die Immobilie

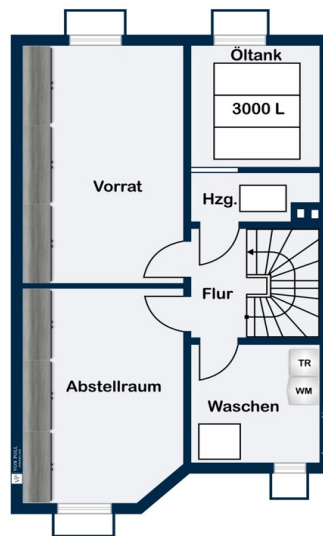


Objektnummer: 26452002 - 47669 Wachtendonk

## Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26452002 - 47669 Wachtendonk**

## Ein erster Eindruck

Diese charmante Doppelhaushälfte überzeugt durch ein durchdachtes Raumkonzept, eine angenehme Wohnatmosphäre und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Insgesamt stehen fünf Zimmer zur Verfügung, darunter vier mögliche Schlafzimmer – ideal für Familien, Paare oder das Arbeiten von zuhause.

Das Erdgeschoss bildet den Mittelpunkt des Hauses. Der helle Wohnbereich mit großen Fensterflächen sorgt für eine freundliche Atmosphäre, während ein stilvoller Kaminofen behagliche Wärme und besonderen Charme verleiht. Die angrenzende, geräumige Küche bietet ausreichend Platz für gemeinsame Kochabende. Ein Gäste-WC sowie ein praktischer Abstellraum ergänzen diese Etage.

Im Obergeschoss befinden sich drei flexibel nutzbare Zimmer sowie ein großzügiges Badezimmer mit Dusche und Eckbadewanne. Der ausgebauter Spitzboden bietet ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Arbeits-, Gäste- oder Rückzugsbereich eignet.

Der beheizbare Keller verfügt über vier Räume, darunter ein Heizungsraum, ein Waschkraum sowie ein geräumiger Partyraum.

Das ca. 385 m<sup>2</sup> große Grundstück auf kirchlichem Erbpachtgrund (jährliche Pacht: 1.520 €) lädt zum Entspannen im Freien ein. Ein kleiner Pool sowie eine überdachte Terrasse schaffen eine private Wohlfühloase. Eine Garage und drei zusätzliche Stellplätze bieten ausreichend Parkmöglichkeiten.

Die Beheizung erfolgt über eine Öl-Zentralheizung, unterstützt durch eine Solaranlage mit Speicher.

Diese gepflegte Doppelhaushälfte vereint großzügiges Raumangebot, solide Ausstattung und eine besonders angenehme Wohnatmosphäre – ein Zuhause zum Wohlfühlen.

**Objektnummer: 26452002 - 47669 Wachtendonk**

## **Ausstattung und Details**

### **Highlights der Immobilie**

- **Massiv gebaute DHH – Baujahr 1999 – mit „weißer Wanne“**
- **insgesamt 5 Zimmer**
- **heller Wohnbereich mit stilvollem Kaminofen (8 kW)**
- **Küche mit Einbauküche**
- **Gäste-WC**
- **Praktischer Abstellraum im Erdgeschoss**
- **Badezimmer mit Dusche, Eckbadewanne und Handtuchheizung**
- **ausgebauter Spitzboden mit zusätzlichem Zimmer**
- **2-fach verglaste Holzfenster mit Sprossen**
- **Elektrische Rollläden im kompletten Haus**
- **Fußbodenheizung im Wohnzimmer sowie im Bad**
- **Öl-Zentralheizung mit 3.000 l Tank**
- **Solaranlage mit Speicher**
- **ca. 385 m<sup>2</sup> Grundstück in Erbpacht (Restlaufzeit über 73 Jahre)**
- **runder Pool mit Liegebereichen im Garten**
- **Überdachte Terrasse mit Sonnenverdeck**
- **eine Garage und drei Stellplätze**

**Objektnummer: 26452002 - 47669 Wachtendonk**

## **Alles zum Standort**

Wachtendonk ist eine charmante Gemeinde im Kreis Kleve am linken Niederrhein und bekannt für ihre historische Altstadt sowie die naturnahe Umgebung. Der Ort bietet eine hohe Lebensqualität und verbindet ländliche Ruhe mit guter Infrastruktur. Durch die Nähe zu den Niederlanden und die günstige Lage zwischen Kempen, Geldern und Venlo ist Wachtendonk ein attraktiver Wohnstandort.

Die malerische Altstadt mit ihren kleinen Gassen, historischen Gebäuden und der Pfarrkirche St. Michael verleiht dem Ort ein besonderes Flair. Zahlreiche Rad- und Wanderwege führen durch die typische niederrheinische Landschaft und bieten vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Beliebte Ausflugsziele in der Umgebung sind unter anderem der Naturpark Maas-Schwalm-Nette sowie die Krickenbecker Seen.

Auch sportlich hat die Region viel zu bieten: Verschiedene Vereine ermöglichen Aktivitäten wie Fußball, Tennis, Reiten oder Schwimmen. In der Nähe befindet sich zudem der Golfclub Schloss Haag.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Über die Autobahn A40 bestehen schnelle Verbindungen in Richtung Ruhrgebiet sowie in die Niederlande. Die umliegenden Städte sind zudem über Busverbindungen sowie die Bahnhöfe in Kempen, Geldern und Kerken-Aldekerk gut erreichbar.

Wachtendonk verbindet historischen Charme, naturnahe Erholung und eine gute Erreichbarkeit – und ist damit ein besonders attraktiver Wohnort am Niederrhein.

**Objektnummer: 26452002 - 47669 Wachtendonk**

## **Weitere Informationen**

**Der Makler-Vertrag mit von Poll Immobilien GmbH kommt durch die Beauftragung der Maklertätigkeit in Textform zustande. Die Höhe der Courtage richtet sich nach den gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach wird die Courtage regelmäßig für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) jeweils in gleicher Höhe inkl. Umsatzsteuer bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer.**

**Bitte beachten Sie, dass Ihnen die Adresse der Immobilie nur nach Nennung Ihrer vollständigen Kontaktdaten über das Internet übermittelt werden kann. Vielen Dank für Ihr Verständnis! Nach Bekanntgabe Ihrer Daten erhalten Sie die Adresse sowie weitere Informationen in dem Ihnen zugesandten Exposee.**

**Alle Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer. Hierfür kann trotz sorgfältiger Prüfung keine Gewähr und Haftung geleistet werden. Die Informationen werden bei Bedarf korrigiert. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.**

**Haben Sie bereits eine Finanzierung für Ihre Traumimmobilie?  
VON POLL FINANCE ist Ihr zuverlässiger und kompetenter Partner für die passende Immobilienfinanzierung. Wir unterbreiten Ihnen gerne ein maßgeschneidertes Finanzierungsangebot, welches genau auf Ihre Bedürfnisse eingeht. Sprechen Sie uns an, unsere Baufinanzierungsspezialisten beraten Sie gerne.**

**Die Weitergabe dieses Exposees an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Courtage- bzw. Schadensersatzansprüche aus. Die allgemeinen Geschäftsbedingungen finden Sie in unserem Exposee.**

**Objektnummer: 26452002 - 47669 Wachtendonk**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Ramona Wanitzek-Reiter**

---

**Busmannstraße 28, 47623 Kevelaer**

**Tel.: +49 2832 - 97 79 977**

**E-Mail: [geldern@von-poll.com](mailto:geldern@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**