

**Nettetal / Lobberich**

# Teilmodernisiertes Reiheneckhaus mit Garten und Vollkeller - Familienidylle am Wasserturm

**Objektnummer: 26475002**



**KAUFPREIS: 379.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 382 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26475002 - 41334 Nettetal / Lobberich**

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick:  
Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26475002 - 41334 Nettetal / Lobberich

## Auf einen Blick

Objektnummer	26475002	Kaufpreis	379.000 EUR
Wohnfläche	ca. 120 m <sup>2</sup>	Haustyp	Reiheneckhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4		
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	1		
Baujahr	1980	Modernisierung / Sanierung	2024
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage	Zustand der Immobilie	modernisiert
		Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 65 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26475002 - 41334 Nettetal / Lobberich

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	120.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	12.09.2028	Energieeffizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1980

Objektnummer: 26475002 - 41334 Nettetal / Lobberich

## Die Immobilie



Objektnummer: 26475002 - 41334 Nettetal / Lobberich

## Die Immobilie



Objektnummer: 26475002 - 41334 Nettetal / Lobberich

## Die Immobilie



Objektnummer: 26475002 - 41334 Nettetal / Lobberich

## Die Immobilie



Objektnummer: 26475002 - 41334 Nettetal / Lobberich

## Die Immobilie



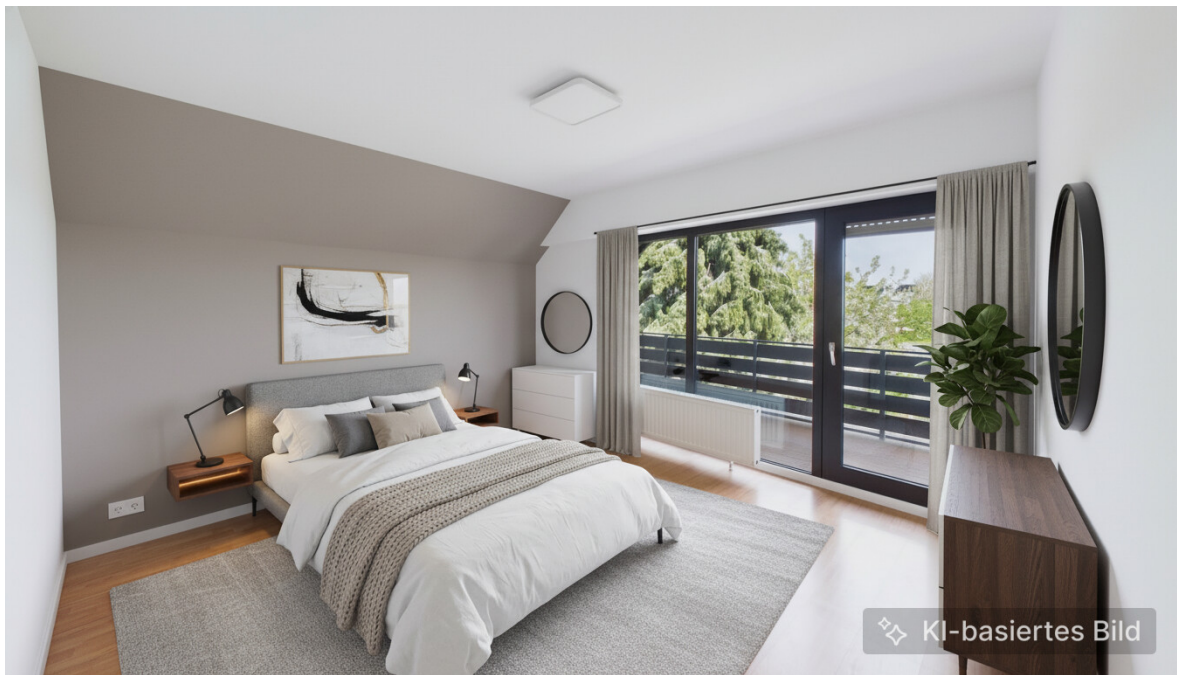
Objektnummer: 26475002 - 41334 Nettetal / Lobberich

## Die Immobilie



Objektnummer: 26475002 - 41334 Nettetal / Lobberich

## Die Immobilie



Objektnummer: 26475002 - 41334 Nettetal / Lobberich

## Die Immobilie



Objektnummer: 26475002 - 41334 Nettetal / Lobberich

## Die Immobilie



Objektnummer: 26475002 - 41334 Nettetal / Lobberich

## Die Immobilie



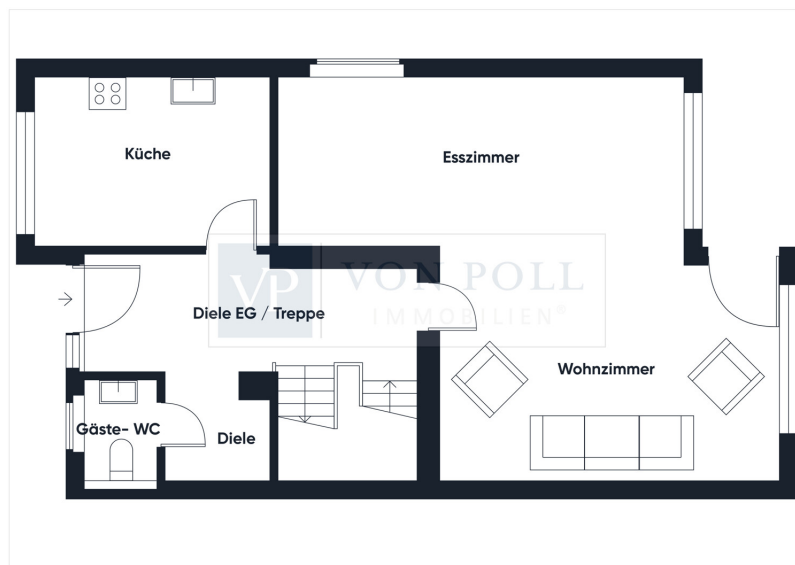
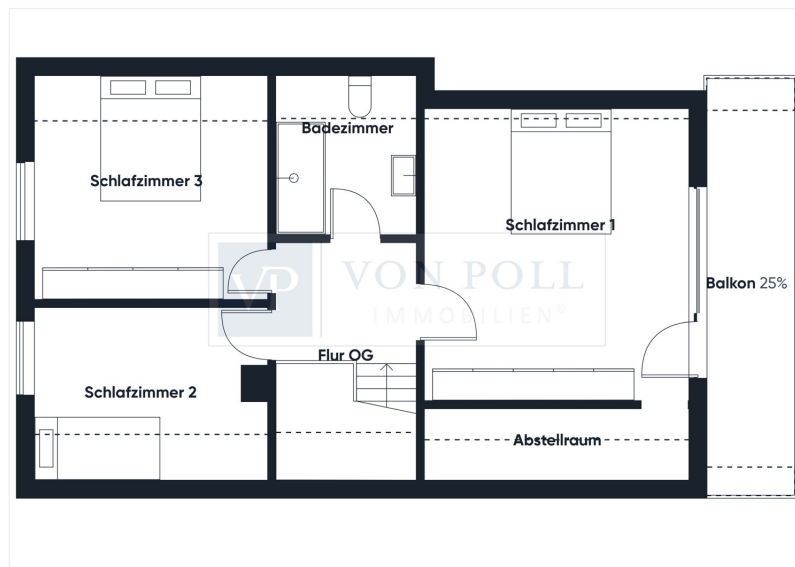
Objektnummer: 26475002 - 41334 Nettetal / Lobberich

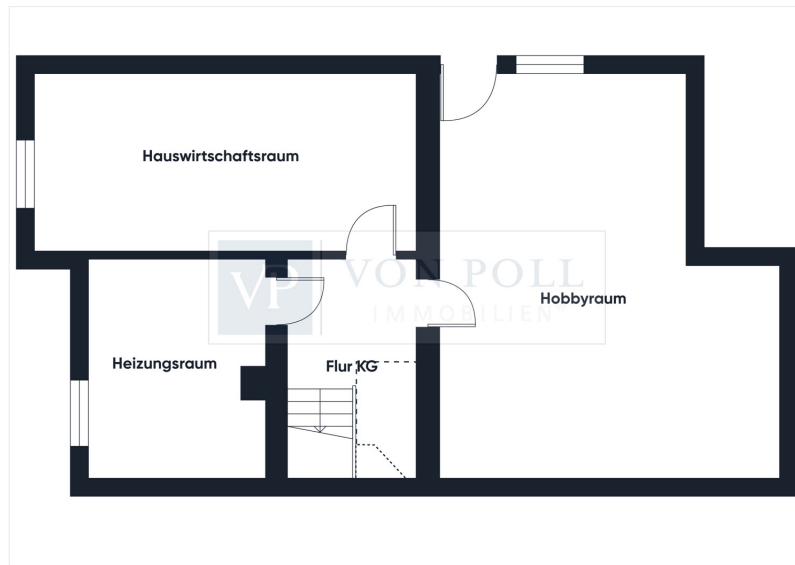
## Die Immobilie



Objektnummer: 26475002 - 41334 Nettetal / Lobberich

## 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: 26475002 - 41334 Nettetal / Lobberich**

## Ein erster Eindruck

Dieses teilmodernisierte Reiheneckhaus aus dem Baujahr 1980 präsentiert sich als attraktive Immobilie für Familien, Paare und alle, die großzügiges Wohnen in angenehm dimensionierten Räumlichkeiten schätzen.

Mit einer Wohnfläche von ca. 120 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksgröße von rund 382 m<sup>2</sup> bietet das Haus viel Raum für persönliche Entfaltung sowie zahlreiche Möglichkeiten, den Alltag komfortabel zu gestalten.

Die insgesamt vier Zimmer verteilen sich übersichtlich innerhalb des Gebäudes. Dazu gehören neben dem großzügigen und lichtdurchfluteten Wohn-/Essbereich im Erdgeschoss drei Schlafzimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Ob als Ruhebereich, Arbeitszimmer oder Gästezimmer – die Räume lassen sich variabel einrichten, um unterschiedlichen Bedürfnissen gerecht zu werden.

Das Badezimmer im Obergeschoss verfügt über eine modernisierte Dusche, welche einen zeitgemäßen Komfort gewährleistet. Die Sanierung der Dusche sorgt zudem für ein ansprechendes, frisches Erscheinungsbild. Die effiziente Gas-Zentralheizung trägt zu einem angenehmen Raumklima über alle Jahreszeiten hinweg bei und sorgt für eine effiziente Beheizung der gesamten Wohnfläche und Teilen des Kellers.

Der geräumige Vollkeller rundet das Raumangebot mit seiner üppigen Nutzfläche ab.

Als Reiheneckhaus profitiert die Immobilie von der besonderen Lage innerhalb der Reihe, wodurch das Grundstück mehr Außenfläche im Vergleich zu klassischen Reihenhäusern bietet. Die großzügige Gartenfläche eignet sich sowohl für gemütliche

Sitzgelegenheiten als auch für das Ausleben kreativer Gartenideen.

Das Haus präsentiert sich insgesamt in einem gepflegten Zustand und ist damit direkt nutzbar, ohne dass umfangreiche Maßnahmen erforderlich sind. Durch die Kombination aus großzügiger Wohnfläche, Vielfalt der Zimmer, dem umfangreichen Grundstück und dem modernisierten Zustand ist diese Immobilie eine interessante Option für alle, die Wert auf Qualität und eine attraktive Umgebung legen.

Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieses Reiheneckhauses zu überzeugen und das Potenzial dieser Immobilie zu entdecken.

**Objektnummer: 26475002 - 41334 Nettetal / Lobberich**

## Alles zum Standort

Nettetal, insbesondere der charmante Ortsteil Lobberich, besticht durch seine ideale Kombination aus naturnaher Ruhe und hervorragender Infrastruktur. Die Stadt profitiert von einer ausgezeichneten Anbindung an die Autobahnen A61 und A40, was eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Wirtschaftszentren ermöglicht. Gleichzeitig lädt die grenznahe Lage zu den Niederlanden zu vielfältigen Freizeitaktivitäten und Erholung in der Natur ein. Familien schätzen hier besonders die harmonische Wohnatmosphäre, die durch ein breit gefächertes Angebot an Schulen, Kindergärten und medizinischer Versorgung geprägt ist – ein Umfeld, das Sicherheit und Lebensqualität auf höchstem Niveau garantiert.

Die familienfreundlichen Wohngebiete in Lobberich zeichnen sich durch ihre ruhige und grüne Lage aus, die Kindern Raum für unbeschwertes Spielen und Entdecken bietet. Zahlreiche Spielplätze wie der Spielplatz Hopfengarten und der Spielplatz Hagelkreuzstraße/Am Wasserturm sind in nur wenigen Gehminuten erreichbar und laden zu gemeinsamen Stunden im Freien ein. Sportliche Aktivitäten werden durch nahegelegene Sportanlagen unterstützt, die sowohl für Kinder als auch für Erwachsene vielfältige Möglichkeiten bieten. Der Niedieck-Park, nur etwa neun Minuten zu Fuß entfernt, rundet das Freizeitangebot mit seiner idyllischen Parklandschaft ab und schafft einen naturnahen Rückzugsort für die ganze Familie.

Für Familien mit Kindern ist die hervorragende Bildungsinfrastruktur von besonderem Wert: Kindergärten wie das evangelische Familienzentrum und der DRK Kindergarten Nettetopia sind in weniger als sieben Minuten zu Fuß erreichbar. Grundschulen und weiterführende Schulen, darunter das Werner-Jaeger-Gymnasium, befinden sich ebenfalls in fußläufiger Entfernung und gewährleisten kurze Wege im Alltag. Die medizinische Versorgung ist durch mehrere Ärzte- und Zahnarztpraxen sowie Apotheken in unmittelbarer Nähe bestens gewährleistet. Das

städtische Krankenhaus Nettetal ist in nur 15 Gehminuten erreichbar, was zusätzliche Sicherheit bietet. Einkaufsmöglichkeiten wie Aldi und Lidl sind bequem zu Fuß erreichbar und ermöglichen eine stressfreie Versorgung des täglichen Bedarfs. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die nahegelegenen Bushaltestellen Florastraße und Steinstraße gegeben, die in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar sind.

Dieses Umfeld schafft für Familien eine vertrauensvolle und zukunftsorientierte Lebenswelt, in der Kinder sicher aufwachsen und sich entfalten können. Lobberich in Nettetal bietet somit den perfekten Rahmen für ein harmonisches Familienleben, das von Geborgenheit, Bildung und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten geprägt ist. Hier finden Familien nicht nur ein Zuhause, sondern eine lebendige Gemeinschaft, die Lebensqualität auf höchstem Niveau verspricht.

**Objektnummer: 26475002 - 41334 Nettetal / Lobberich**

## Sonstige Angaben

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten

bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 26475002 - 41334 Nettetal / Lobberich**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Fabian Doetsch

---

Hochstraße 34, 41334 Nettetal-Lobberich

Tel.: +49 2153 - 95 75 901

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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