

Willich

# Imposantes Landhaus mit diversen Nebengebäuden

Objektnummer: 23047050F



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

**KAUFPREIS: 899.750 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 331 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 5.122 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 23047050F - 47877 Willich**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Sonstige Angaben**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 23047050F - 47877 Willich

## Auf einen Blick

Objektnummer	23047050F	Kaufpreis	899.750 EUR
Wohnfläche	ca. 331 m <sup>2</sup>	Haustyp	Landhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	7	Modernisierung / Sanierung	2019
Schlafzimmer	4	Zustand der Immobilie	saniert
Badezimmer	3	Bauweise	Massiv
Baujahr	1930	Nutzfläche	ca. 42 m <sup>2</sup>
Stellplatz	10 x Freiplatz	Ausstattung	Gäste-WC, Garten-/mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 23047050F - 47877 Willich

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Fußbodenheizung</b>	Energieausweis	<b>Bedarfsausweis</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Luft/Wasser-Wärmepumpe</b>	Endenergiebedarf	<b>49.30 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>18.09.2033</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>A</b>
Befuerung	<b>Luft/Wasser-Wärmepumpe</b>	Baujahr laut Energieausweis	<b>1930</b>

Objektnummer: 23047050F - 47877 Willich

## Die Immobilie



Objektnummer: 23047050F - 47877 Willich

## Die Immobilie



Objektnummer: 23047050F - 47877 Willich

## Die Immobilie



Objektnummer: 23047050F - 47877 Willich

## Die Immobilie



Objektnummer: 23047050F - 47877 Willich

## Die Immobilie



Objektnummer: 23047050F - 47877 Willich

## Die Immobilie



Objektnummer: 23047050F - 47877 Willich

## Die Immobilie



Objektnummer: 23047050F - 47877 Willich

## Die Immobilie



Objektnummer: 23047050F - 47877 Willich

## Die Immobilie



Objektnummer: 23047050F - 47877 Willich

## Die Immobilie



Objektnummer: 23047050F - 47877 Willich

## Die Immobilie



Objektnummer: 23047050F - 47877 Willich

## Die Immobilie



Objektnummer: 23047050F - 47877 Willich

## Die Immobilie



Objektnummer: 23047050F - 47877 Willich

## Die Immobilie



Objektnummer: 23047050F - 47877 Willich

## Die Immobilie



**Objektnummer: 23047050F - 47877 Willich**

## **Ein erster Eindruck**

**Sanierter Wohnraum mit Parkähnlichem Garten und Nebengebäude**

Zum Verkauf steht ein saniertes Landhaus aus dem Baujahr 1930 auf einem großzügigen Grundstück von ca. 5122 m<sup>2</sup>. Mit einer Wohnfläche von ca. 331 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie ausreichend Platz und Komfort für eine Familie.

Das Haus verfügt über insgesamt 7 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Der Zustand des gesamten Anwesens ist sehr gepflegt und hochwertig. Im Jahr 2019 wurden weitere Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, nachdem die jetzige Eigentümerin das Objekt im Jahr 2016 erworben hatte.

Die Ausstattung des Hauses ist gehoben. Einbau-Thermofenster, überwiegend 3-fach verglast, sorgen für eine optimale Wärmeisolierung. Die Heizung erfolgt über eine energieeffiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe, die sowohl Kosten als auch Umweltbelastung minimiert.

Die Oberböden, Badezimmer und WCs sind mit hochwertigem Marmor und Feinsteinzeugfliesen ausgestattet, was einen luxuriösen Eindruck vermittelt. Das Dach wurde komplett saniert und isoliert, um den Energieverlust zu minimieren. Außerdem sind Klimaanlage vorhanden, um an warmen Tagen für angenehme Temperaturen im Haus zu sorgen.

Des Weiteren verfügt das Haupthaus über ein Badezimmer mit Whirlpool und einer großzügigen, ebenerdigen Dusche - ein Ort des Wohlfühlens und der Erholung.

Der große, parkähnliche Garten bietet Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Eine geräumige Terrasse lädt zum Entspannen und Verweilen im Freien ein. Zusätzlich gehört ein Nebenhaus mit 3 Zimmern und einem Duschbad zum Anwesen. Die Gesamtwohnfläche des Nebenhauses beträgt ca. 89 m<sup>2</sup>.

Die Umgebung dieses Landhauses ist ruhig und idyllisch. Es befindet sich in einer attraktiven Lage und bietet genügend Privatsphäre. Die Immobilie ist ideal für Familien, die das Landleben in einer gehobenen Ausstattung genießen möchten.

Diese Immobilie ist ein absolutes Schmuckstück und bietet alle Annehmlichkeiten, die man sich wünschen kann. Wenn Sie auf der Suche nach einem sanierten Landhaus mit viel Platz und einem großen Grundstück sind, dann vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses Objekts!

**Objektnummer: 23047050F - 47877 Willich**

## **Ausstattung und Details**

Eine Sanierung des Objektes fand zwischen 2000-2003 statt. Nach dem Erwerb durch die jetzige Eigentümerin im Jahre 2016 fanden weitere Sanierungsmassnahmen statt.

**Im Einzelnen:**

**Einbau von Thermofenstern, überwiegend 3-fach verglast**

**Heizung bestehend aus einer energieeffizienten Luft-Wasser-Wärmepumpe**

**Fussbodenheizung**

**Bäder und WCs**

**Oberböden – Marmor und Feinsteinfliesen**

**Dach inklusive Isolierung**

**Klimaanlagen**

**Weitere Highlights:**

**Bad im Haupthaus mit Whirlpool und übergrosser, ebenerdiger Dusche**

**Parkähnliche grosse Gartenanlage**

**Grosse Terrasse**

**Nebenhaus mit 3 Zimmern und Duschbad, Gesamtwohnfläche ca. 89 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 23047050F - 47877 Willich**

## **Alles zum Standort**

**Die angebotene Liegenschaft befindet sich in ländlicher Wohnlage von Willich. Die umliegenden Felder laden Naturliebhaber oder Sportbegeisterte zum Spazieren und Joggen ein. Eine Vielzahl von Sportangeboten bieten Ihnen ein reichhaltiges Freizeitangebot.**

**Willich verfügt über eine hervorragende Infrastruktur. Alle Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungsunternehmen, Ärzte, sämtliche Schulformen, Kindergärten, Geschäfte für den täglichen Bedarf finden Sie in nur kurzer Entfernung.**

**Willich liegt zwischen Krefeld, Meerbusch und Mönchengladbach. Zur Innenstadt und dem Flughafen Düsseldorf benötigt man ca. 20 Autominuten. Die Autobahnauffahrt auf die A52 Richtung Düsseldorf oder Mönchengladbach sowie auf die A44 Richtung Krefeld/Düsseldorf oder Mönchengladbach ist nur ca. 2 km entfernt.**

**Objektnummer: 23047050F - 47877 Willich**

## **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: 23047050F - 47877 Willich**

## **Ansprechpartner**

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

**Ilona Löbig & Frank Löbig**

---

**Neustraße15, 41460 Neuss**  
**Tel.: +49 2131 - 36 564 0**  
**E-Mail: [neuss@von-poll.com](mailto:neuss@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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