

Wachtendonk

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

Property ID: 26452002

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PURCHASE PRICE: 365.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 129,04 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 385 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26452002 - 47669 Wachtendonk**

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 26452002 - 47669 Wachtendonk

## At a glance

Property ID	26452002	Purchase Price	365.000 EUR
Living Space	ca. 129,04 m <sup>2</sup>	House	Semi-detached house
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	5	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	4	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Fireplace, Built-in kitchen
Year of construction	1999		
Type of parking	3 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 26452002 - 47669 Wachtendonk

## Energy Data

Energy Source	<b>Oil</b>	Energy Certificate	<b>Energy consumption certificate</b>
Energy certificate valid until	<b>30.01.2036</b>	Final energy consumption	<b>92.20 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Power Source	<b>Oil</b>	Energy efficiency class	<b>C</b>
		Year of construction according to energy certificate	<b>1999</b>

Property ID: 26452002 - 47669 Wachtendonk

## The property



Property ID: 26452002 - 47669 Wachtendonk

## The property



Property ID: 26452002 - 47669 Wachtendonk

## The property



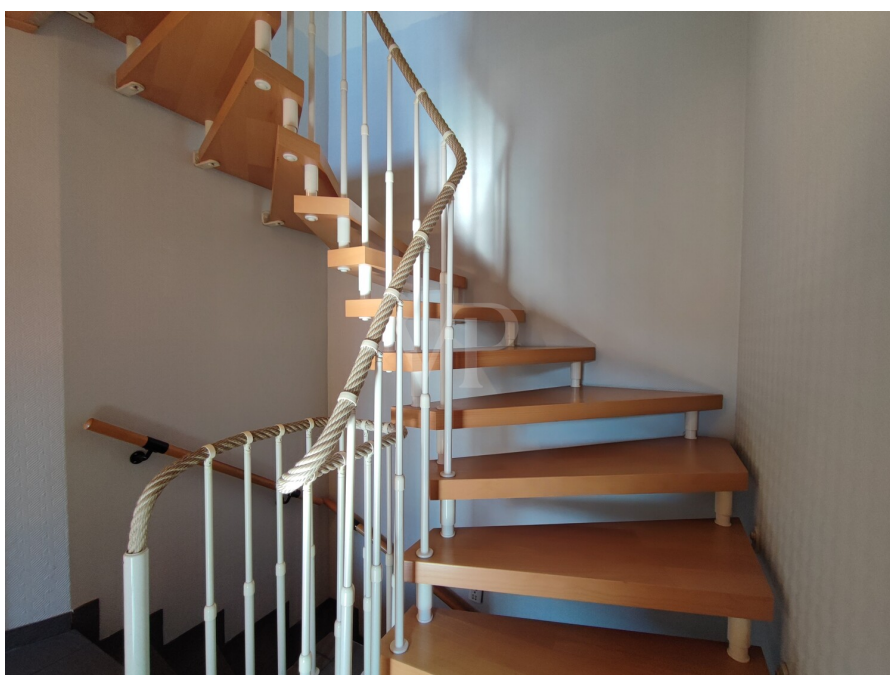
Property ID: 26452002 - 47669 Wachtendonk

## The property



Property ID: 26452002 - 47669 Wachtendonk

## The property



Property ID: 26452002 - 47669 Wachtendonk

## The property



Property ID: 26452002 - 47669 Wachtendonk

## The property



Property ID: 26452002 - 47669 Wachtendonk

## The property



Property ID: 26452002 - 47669 Wachtendonk

## The property



Property ID: 26452002 - 47669 Wachtendonk

## The property



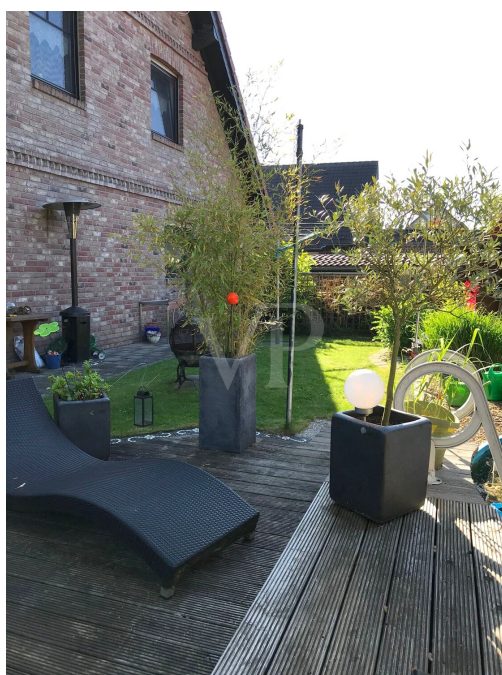
Property ID: 26452002 - 47669 Wachtendonk

## The property



Property ID: 26452002 - 47669 Wachtendonk

## The property



Property ID: 26452002 - 47669 Wachtendonk

## The property



Property ID: 26452002 - 47669 Wachtendonk

## The property



Property ID: 26452002 - 47669 Wachtendonk

## The property

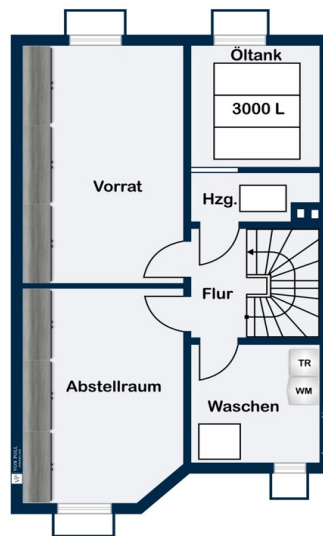


Property ID: 26452002 - 47669 Wachtendonk

## Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 26452002 - 47669 Wachtendonk**

## A first impression

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.

**Property ID: 26452002 - 47669 Wachtendonk**

## Details of amenities

### 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**

**Property ID: 26452002 - 47669 Wachtendonk**

## All about the location

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.

**Property ID: 26452002 - 47669 Wachtendonk**

## **Other information**

**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.**

**Property ID: 26452002 - 47669 Wachtendonk**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**Ramona Wanitzek-Reiter**

---

**Busmannstraße 28, 47623 Kevelaer**

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

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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