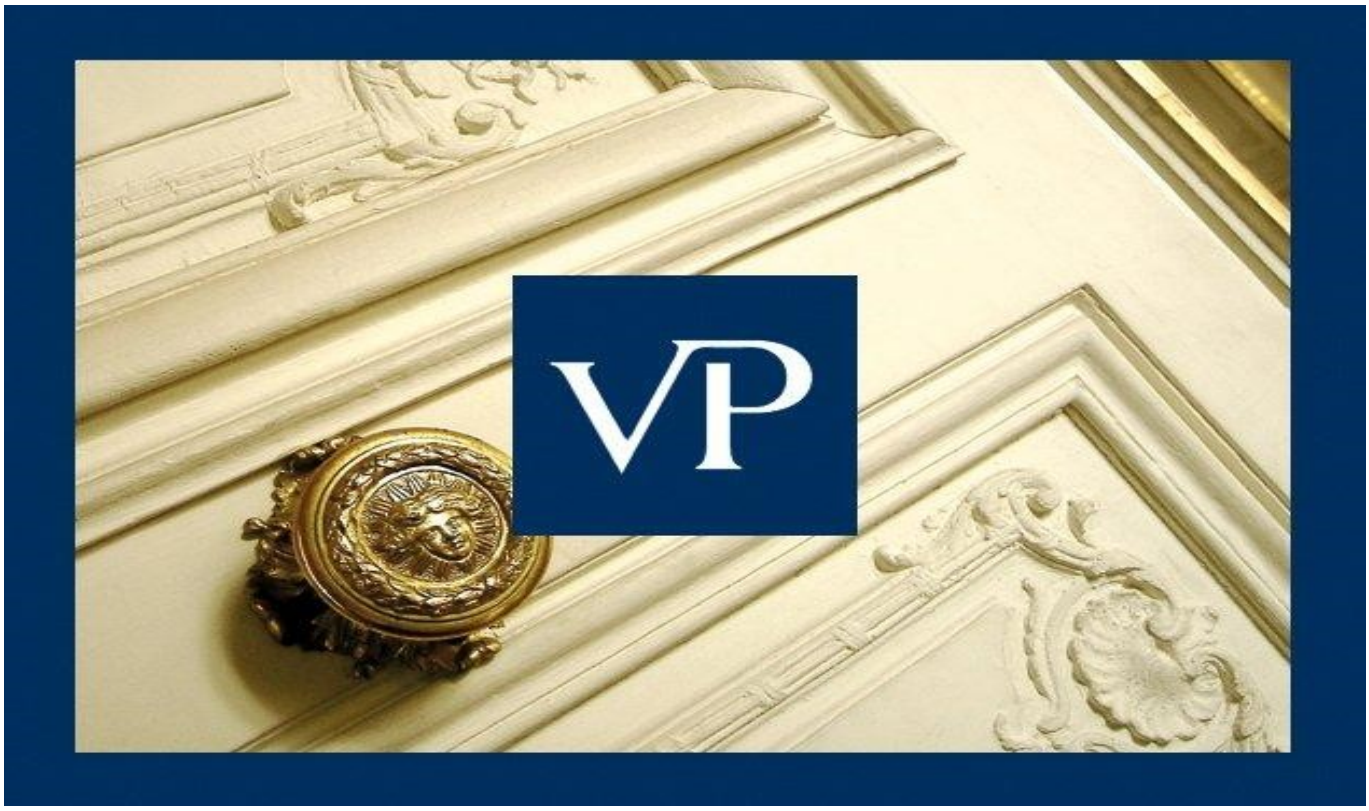
Nettetal

# Brand new detached house – spacious living with garden flair

***Property ID: 25475001g***



**PURCHASE PRICE: 1.100.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 250 m² • ROOMS: 4 • LAND AREA: 850 m²**

**Property ID: 25475001g - 41334 Nettetal**


- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

**Property ID: 25475001g - 41334 Nettetal**

# At a glance

| | |
|---|---|
| Property ID | 25475001g |
| Living Space | ca. 250 m² |
| Roof Type | Pitched roof |
| Rooms | 4 |
| Bedrooms | 3 |
| Bathrooms | 2 |
| Year of construction | 2024 |
| Type of parking | 2 x Outdoor parking space, 2 x Garage |

| | |
|---|---|
| Purchase Price | 1.100.000 EUR |
| House | Single-family house / Detached house |
| Commission | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | Like new |
| Construction method | Solid |
| Equipment | Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen |

**Property ID: 25475001g - 41334 Nettetal**

# Energy Data

| | |
|---|---|
| Energy Source | Air-to-water heat pump |
| Energy certificate valid until | 01.03.2034 |
| Power Source | Air-to-water heat pump |

| | |
|---|---|
| Energy Certificate | Energy demand certificate |
| Final Energy Demand | 30.00 kWh/m²a |
| Energy efficiency class | A+ |
| Year of construction according to energy certificate | 2024 |

**Property ID: 25475001g - 41334 Nettetal**

# The property

**Property ID: 25475001g - 41334 Nettetal**

# The property

**Property ID: 25475001g - 41334 Nettetal**

# The property

**Property ID: 25475001g - 41334 Nettetal**

# The property

**Property ID: 25475001g - 41334 Nettetal**

# A first impression

**This spacious detached house was built in 2024 and is in pristine condition. With approximately 250 m² of living space and a plot of around 850 m², the property offers ample room for a variety of lifestyles and needs. The well-designed floor plan comprises four rooms, including three comfortable bedrooms and two modern bathrooms. A generously sized living and dining area forms the heart of the house, boasting an open-plan feel flooded with natural light thanks to large windows. The dining area flows seamlessly into the open-plan kitchen, ensuring easy communication and convenient access throughout the home. The house's features meet the highest quality standards and leave little to be desired. Clean lines and high-quality materials characterize the entire interior. Underfloor heating, combined with an efficient heat pump, provides comfortable temperatures and a pleasant indoor climate. Energy-saving triple-glazed windows underscore the house's modern character and contribute to low energy consumption. The master bedroom impresses with its spaciousness and private access to one of the two bathrooms, which features a walk-in shower and high-quality fixtures. The two additional bedrooms offer ideal retreats for family members or guests. The second bathroom also boasts a generously sized shower, guaranteeing both functionality and comfort. A practical utility room completes the layout, providing ample space for a washing machine, dryer, and other household items. A separate guest WC further enhances the overall design. The outdoor area extends across a well-maintained garden with a spacious terrace. Here, there is plenty of room for relaxing outdoors, enjoying activities with family and friends, and personalizing the garden. The property is situated in a quiet, established residential area with excellent connections to urban infrastructure. Shopping facilities, schools, kindergartens, and public transportation are all within easy reach. The house thus offers a successful combination of a private retreat and proximity to all essential amenities. The high-quality construction, efficient building technology, and modern design make this detached house an exceptional property for discerning buyers. See for yourself and arrange a viewing appointment – this house is ready to become your new home.**

Property ID: 25475001g - 41334 Nettetal

# All about the location

**Nettetal besticht als eine aufstrebende Stadt im mittleren Preissegment, die durch ihre stabile demografische Entwicklung und ihr sicheres, suburbanes Umfeld überzeugt. Die Stadt verbindet eine solide Infrastruktur mit einer hervorragenden Anbindung an die Niederlande sowie an bedeutende Metropolen wie Düsseldorf. Diese Lage eröffnet exklusive Lebensqualität und vielfältige Möglichkeiten für anspruchsvolle Bewohner, die Wert auf ein harmonisches Zusammenspiel von urbanem Komfort und naturnaher Ruhe legen. Die kontinuierlichen städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen und nachhaltigen Entwicklungsprojekte unterstreichen das langfristige Wertsteigerungspotenzial und die Attraktivität von Nettetal als Standort für Premiumimmobilien.**

**Im Herzen von Nettetal entfaltet sich ein Lebensstil, der von Eleganz und Exklusivität geprägt ist. Die unmittelbare Nähe zu hochwertigen Einkaufsmöglichkeiten wie ALDI, REWE und Lidl, die in nur wenigen Gehminuten erreichbar sind, garantiert eine komfortable Versorgung im Alltag. Für Feinschmecker und Genießer bieten zahlreiche Cafés und Restaurants, darunter das stilvolle Pizzeria La Dolce Vita und das charmante Cafe Seeger, ein vielfältiges kulinarisches Erlebnis in angenehmer Atmosphäre. Kulturinteressierte schätzen das nahegelegene Theater unterm Dach, das mit anspruchsvollen Aufführungen kulturelle Höhepunkte setzt und das gehobene Freizeitangebot ergänzt.**

**Die hervorragende Infrastruktur zeigt sich auch in der Nähe zu erstklassigen Bildungseinrichtungen wie dem renommierten Werner-Jaeger-Gymnasium, das in nur fünf Minuten zu Fuß erreichbar ist, und einer Vielzahl an Gesundheitsdienstleistern, darunter die Tagesklinik Nettetal sowie mehrere Facharztpraxen und Apotheken, die höchsten Ansprüchen gerecht werden. Sport- und Freizeitmöglichkeiten wie das Werner-Jaeger-Zentrum und weitläufige Parks laden zu aktiver Erholung und entspanntem Verweilen ein. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die fußläufig erreichbaren Bahnhöfe Lobberich und Wevelinghoven gewährleistet, die eine schnelle Verbindung in die umliegenden Metropolregionen ermöglichen.**

**Für anspruchsvolle Käufer mit einem Faible für luxuriöses Wohnen bietet Nettetal eine harmonische Symbiose aus Prestige, Komfort und kultureller Vielfalt. Die exklusive Lage, gepaart mit einer erstklassigen Infrastruktur und einem vielfältigen Freizeitangebot, macht diese Stadt zu einem begehrten Refugium für Menschen, die das Besondere suchen und Wert auf ein stilvolles, privates Lebensumfeld legen. Nettetal ist somit der ideale Ort, um höchsten Wohnansprüchen gerecht zu werden und eine nachhaltige Investition in Lebensqualität zu tätigen.**

**Property ID: 25475001g - 41334 Nettetal**

# Other information

**Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.**
**Dieser ist gültig bis 1.3.2034.**
**Endenergiebedarf beträgt 30.00 kwh/($m^2$*a).**
**Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.**
**Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2024.**
**Die Energieeffizienzklasse ist A+.**

**Property ID: 25475001g - 41334 Nettetal**

# Contact partner

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

**Fabian Doetsch**

**Hochstraße 34, 41334 Nettetal-Lobberich**
**Tel.: +49 2153 - 95 75 901**
**E-Mail: nettetal@von-poll.com**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

**www.von-poll.com**