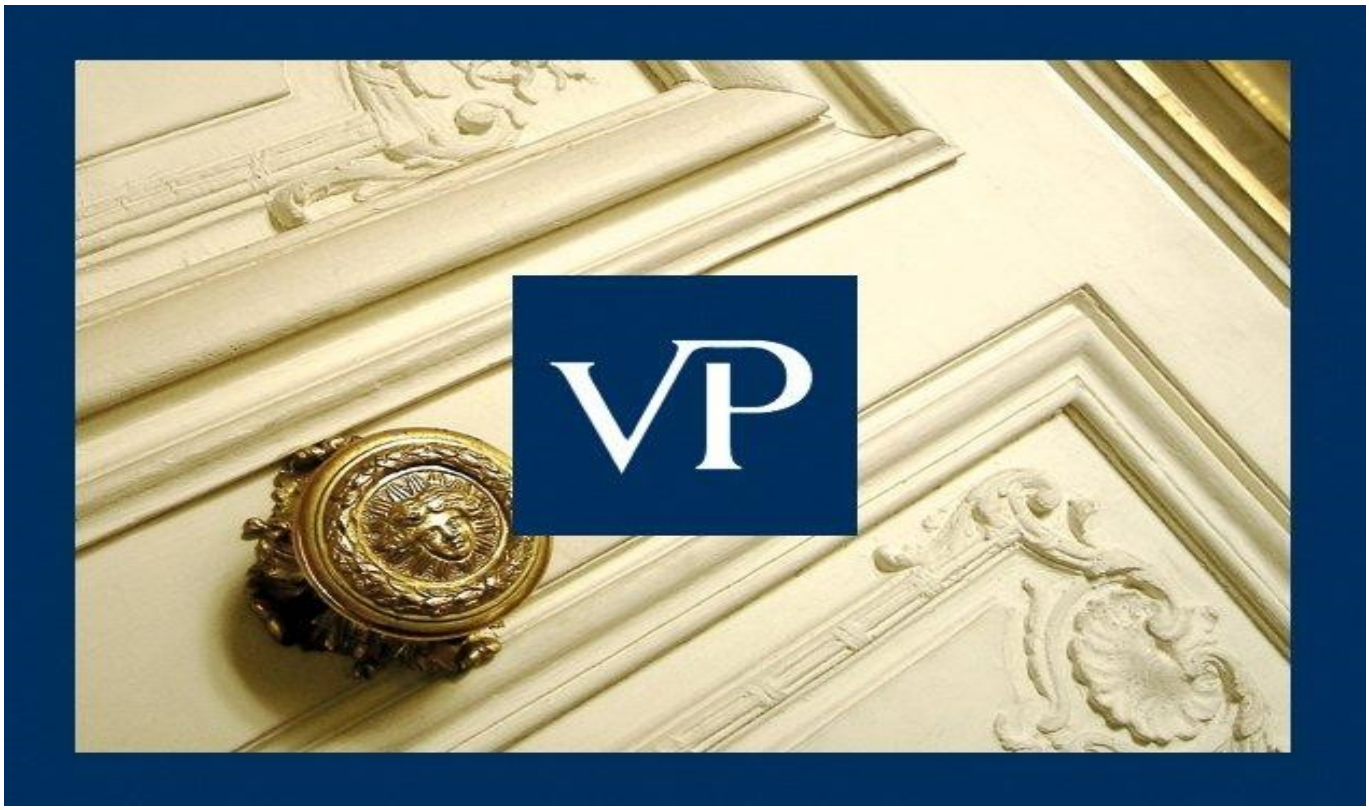
Nettetal

Neuwertiges Einfamilienhaus – großzügiges Wohnen mit Gartenflair

??????? ????????: 25475001g



???? ??????: 1.100.000 EUR • ?????????: ca. 250 m² • ???????: 4 • ?????? ???: 850 m²

??????? ????????: 25475001g - 41334 Nettetal

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25475001g - 41334 Nettetal

?? ??? ?????

??????? ????????	25475001g
?????????	ca. 250 m²
????? ??????	???????? ?????
???????	4
????????? ??? ????????	3
????????	2
???? ??????????	2024
????? ??????????	2 x ?????????? ????? ??????????, 2 x ??????

???? ??????	1.100.000 EUR
?????	?????????? ????????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
??????	???????, WC ??????????, ??????, ?????, ?????, ????????????? ???????

??????? ????????: 25475001g - 41334 Nettetal

?????????? ????????

???? ?????????	?????? ?????????? ???? / ?????	????????????? ?????????	BEDARF
?????????? ????????????? ?????? ???	01.03.2034	?????? ?????? ?????????	30.00 kWh/m²a
???? ?????????	?????? ?????????? ???? / ?????	???????? ?????????? ????????	A+
		???? ?????????? ??????? ?? ?? ????????? ?????????????	2024

??????? ????????: 25475001g - 41334 Nettetal

?? ???????

??????? ????????: 25475001g - 41334 Nettetal

?? ???????

??????? ????????: 25475001g - 41334 Nettetal

?? ???????

??????? ????????: 25475001g - 41334 Nettetal

?? ???????

??????? ????????: 25475001g - 41334 Nettetal

??? ????? ????????

Dieses großzügige Einfamilienhaus wurde im Jahr 2024 errichtet und präsentiert sich in einem neuwertigen Zustand. Mit einer Wohnfläche von ca. 250 m² und einer Grundstücksfläche von etwa 850 m² bietet die Immobilie viel Raum für unterschiedlichste Lebensentwürfe und Ansprüche. Die durchdachte Grundrissgestaltung verteilt sich auf insgesamt vier Zimmer, darunter drei komfortable Schlafzimmer und zwei modern ausgestattete Badezimmer. Ein großzügig konzipierter Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses und überzeugt durch ein offenes Raumgefühl, das dank großer Fensterflächen von natürlichem Licht durchflutet wird. Der Essbereich ist nahtlos mit der offenen Küche verbunden, sodass ein kommunikatives Miteinander und kurze Wege im Alltag garantiert sind. Die Ausstattung des Hauses entspricht höchsten Qualitätsstandards und lässt kaum Wünsche offen. Klare Linien und hochwertige Materialien prägen das gesamte Interieur. Die Räume verfügen über eine Fußbodenheizung, die in Verbindung mit einer effizienten Wärmepumpe für angenehme Temperaturen und ein angenehmes Raumklima sorgt. Energiesparende Fenster mit Dreifachverglasung unterstreichen den modernen Charakter des Hauses und tragen zu einem niedrigen Energieverbrauch bei. Das Hauptschlafzimmer überzeugt mit viel Platz und privatem Zugang zu einem der beiden Badezimmer, das mit einer bodengleichen Dusche und hochwertigen Sanitäranlagen ausgestattet ist. Die beiden weiteren Schlafzimmer bieten optimale Rückzugsmöglichkeiten für Familienmitglieder oder Gäste. Das zweite Badezimmer ist ebenfalls mit einer großzügigen Dusche und garantiert Funktionalität und Komfort. Abgerundet wird das Raumangebot durch einen praktischen Hauswirtschaftsraum, der ausreichend Platz für Waschmaschine, Trockner und Hauswirtschaftsutensilien bietet. Ein separates Gäste-WC ergänzt das Raumkonzept sinnvoll. Der Außenbereich erstreckt sich über eine gepflegte Gartenfläche mit großzügiger Terrasse. Hier findet sich viel Platz für entspannte Stunden im Freien, für gemeinsame Aktivitäten mit Familie und Freunden sowie zur individuellen Gartengestaltung. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohngegend mit guter Anbindung an die städtische Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und öffentliche Verkehrsmittel sind im nahen Umfeld vorhanden und schnell erreichbar. Das Haus bietet somit eine gelungene Kombination aus privatem Rückzugsort und Nähe zu allen notwendigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Die hochwertige Bauweise, die effiziente Haustechnik und die moderne Ausführung machen dieses Einfamilienhaus zu einer überdurchschnittlichen Immobilie für anspruchsvolle Käufer. Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin – dieses Haus steht bereit, um zu Ihrem neuen Zuhause zu werden.

??????? ????????: 25475001g - 41334 Nettetal

??? ??? ??? ?????????

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.

??????? ????????: 25475001g - 41334 Nettetal

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 1.3.2034.
Endenergiebedarf beträgt 30.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2024.
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

??????? ????????: 25475001g - 41334 Nettetal

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Fabian Doetsch

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

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com