

**Nettetal**

# Vadonatúj családi ház – tágas nappali kerti hangulattal

**VP azonosító: 25475001g**



**VÉTELÁR: 1.100.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 250 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 850 m<sup>2</sup>**

**VP azonosító: 25475001g - 41334 Nettetal**

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Az első benyomás**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

VP azonosító: 25475001g - 41334 Nettetal

## Áttekintés

|                       |                                      |
|-----------------------|--------------------------------------|
| VP azonosító          | 25475001g                            |
| Hasznos lakótér       | ca. 250 m <sup>2</sup>               |
| Teto formája          | Egylépcsos teto                      |
| Szobák                | 4                                    |
| Hálósobák             | 3                                    |
| Fürdoszobák           | 2                                    |
| Építés éve            | 2024                                 |
| Parkolási lehetőségek | 2 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs |

|                      |                                                                               |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 1.100.000 EUR                                                                 |
| Ház                  | Családi ház                                                                   |
| Jutalék              | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises     |
| Az ingatlan állapota | Újszeru                                                                       |
| Kivitelezési módszer | Szilárd                                                                       |
| Felszereltség        | Terasz, Vendég WC, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha |

VP azonosító: 25475001g - 41334 Nettetal

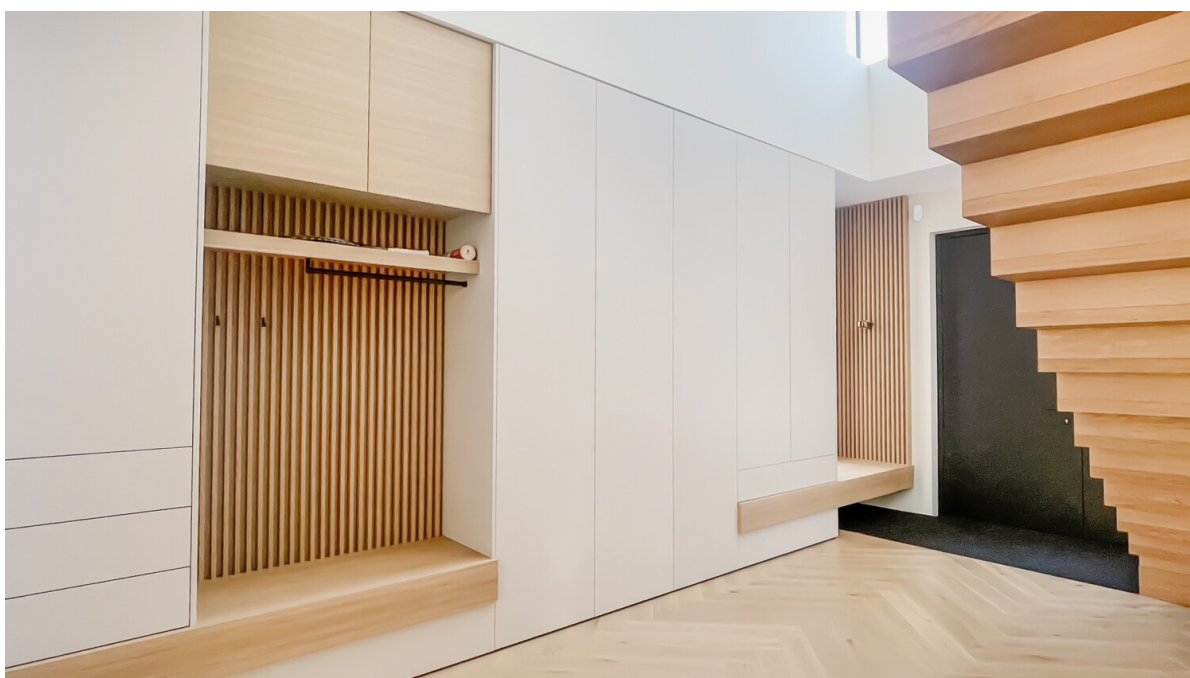
## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |             |
|---------------------------------------------------|-------------|
| Energiaforrás                                     | Hoszivattyú |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 01.03.2034  |
| Energiaforrás                                     | Hoszivattyú |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 30.00 kWh/m²a              |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | A+                         |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 2024                       |

**VP azonosító: 25475001g - 41334 Nettetal**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25475001g - 41334 Nettetal**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25475001g - 41334 Nettetal**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25475001g - 41334 Nettetal**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25475001g - 41334 Nettetal**

## Az első benyomás

Ez a tágas, családi ház 2024-ben épült, és makulátlan állapotban van. Körülbelül 250 m<sup>2</sup> lakótérrel és körülbelül 850 m<sup>2</sup>-es telekkel az ingatlan bőséges teret kínál a különböző életstílusok és igények kielégítésére. A jól megtervezett alaprajz négy szobát foglal magában, köztük három kényelmes hálószobát és két modern fürdoszobát. A ház szívében egy nagyméretű nappali és étkező alkotja, amely a nagy ablakoknak köszönhetően nyitott térrel, természetes fénnel árasztja el. Az étkező zökkenőmentesen kapcsolódik a nyitott konyhához, biztosítva a könnyű kommunikációt és a kényelmes hozzáférést az egész házban. A ház jellemzői megfelelnek a legmagasabb minőségi előírásoknak, és kevés kívánnivalót hagynak maguk után. Letisztult vonalak és kiváló minőségű anyagok jellemzik az egész belső teret. A padlófűtés, egy hatékony hőszivattyúval kombinálva, kényelmes hőmérsékletet és kellemes beltéri klímát biztosít. Az energiatakarékos, háromrétegű üvegezésű ablakok kiemelik a ház modern jellegét, és hozzájárulnak az alacsony energiafogyasztáshoz. A fő hálószoba tágasságával és a két fürdoszoba egyikéhez való privát hozzáféréssel lenyugózó, amely zuhanyzóval és kiváló minőségű szerelvényekkel rendelkezik. A két további hálószoba ideális pihenőhelyet kínál a családtagok vagy a vendégek számára. A második fürdoszobában egy nagyméretű zuhanyzó is található, amely egyszerre garantálja a funkcionalitást és a kényelmet. Egy praktikus háztartási helyiség teszi teljessé az elrendezést, amely bőséges helyet biztosít mosógépnek, szárítógépnek és egyéb háztartási cikkeknek. Egy külön vendég-WC tovább fokozza az összképet. A kültéri rész egy gondozott kertre húzódik, tágas terasszal. Itt rengeteg hely van a szabadtéri pihenésre, a családdal és barátokkal töltött időre, valamint a kert személyre szabására. Az ingatlan egy csendes, rendezett lakóövezetben található, kiváló kapcsolatokkal a városi infrastruktúrához. Bevásárlási lehetőségek, iskolák, óvodák és a tömegközlekedés is könnyen elérhető. A ház így a privát menedék és az összes alapvető szolgáltatás közelségének sikeres kombinációját kínálja. A kiváló minőségű kivitelezés, a hatékony épülettechnológia és a modern dizájn kivételes ingatlanná teszi ezt a családi házat az igényes vásárlók számára. Gyozodjon meg róla saját szemével, és egyeztessen időpontot megtekintésre – ez a ház készen áll arra, hogy új otthona legyen.

**VP azonosító: 25475001g - 41334 Nettetal**

## Minden a helyszínról

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.

**VP azonosító: 25475001g - 41334 Nettetal**

## **További információ / adatok**

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.3.2034.

Endenergiebedarf beträgt 30.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2024.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**VP azonosító: 25475001g - 41334 Nettetal**

## Kapcsolattartó

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**Fabian Doetsch**

---

**Hochstraße 34, 41334 Nettetal-Lobberich**

**Tel.: +49 2153 - 95 75 901**

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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