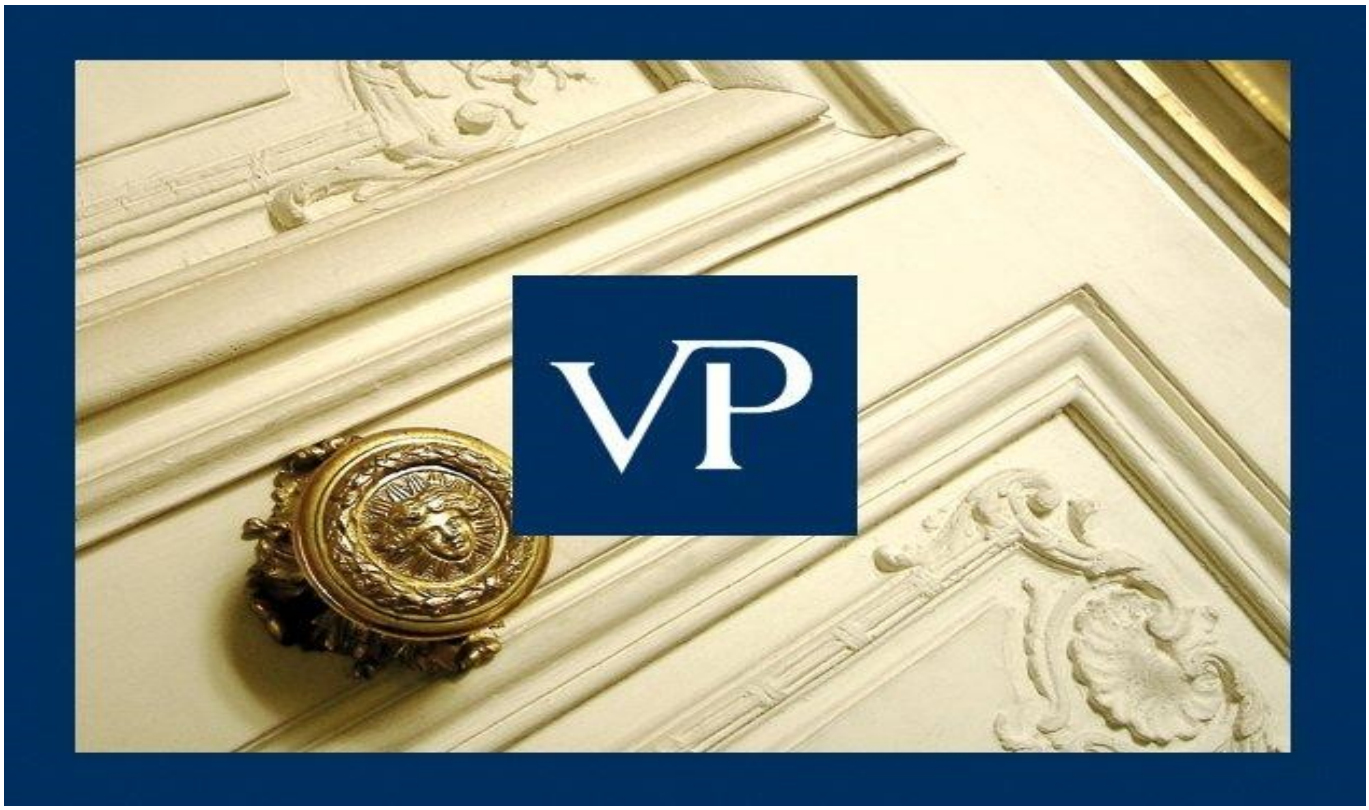
Nettetal

Vadonatúj családi ház – tágas nappali kerti hangulattal

VP azonosító: 25475001g



VÉTELÁR: 1.100.000 EUR • **HASZNOS LAKÓTÉR:** ca. 250 m^2 • **SZOBÁK:** 4 • **FÖLDTERÜLET:** 850 m^2

VP azonosító: 25475001g - 41334 Nettetal

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25475001g - 41334 Nettetal

Áttekintés

VP azonosító	25475001g
Hasznos lakótér	ca. 250 m²
Teto formája	Egylépcsos teto
Szobák	4
Hálószobák	3
Fürdoszobák	2
Építés éve	2024
Parkolási lehetoségek	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 érvényességének lejárata	01.03.2034
Energiaforrás	Hoszivattyú

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	30.00 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A+
Építési év az energiatanúsítvány 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 elso benyomás

Ez a tágas, családi ház 2024-ben épült, és makulátlan állapotban van. Körülbelül 250 m² lakótérrel és körülbelül 850 m²-es telekkel az ingatlan boséges teret kínál a különbözo életstílusok és igények kielégítésére. A jól megtervezett alaprajz négy szobát foglal magában, köztük három kényelmes hálószobát és két modern fürdoszobát. A ház szívét egy nagyméretu nappali és étkezo alkotja, amely a nagy ablakoknak köszönhetoen nyitott teru, természetes fénnyel árasztja el. Az étkezo zökkenomentesen kapcsolódik a nyitott konyhához, biztosítva a könnyu kommunikációt és a kényelmes hozzáférést az egész házban. A ház jellemzoi megfelelnek a legmagasabb minoségi eloírásoknak, és kevés kívánnivalót hagynak maguk után. Letisztult vonalak és kiváló minoségu anyagok jellemzik az egész belso teret. A padlófutés, egy hatékony hoszivattyúval kombinálva, kényelmes homérsékletet és kellemes beltéri klímát biztosít. Az energiatakarékos, háromrétegu üvegezésu ablakok kiemelik a ház modern jellegét, és hozzájárulnak az alacsony energiafogyasztáshoz. A fo hálószoba tágasságával és a két fürdoszoba egyikéhez való privát hozzáféréssel lenyugözo, amely zuhanyzóval és kiváló minoségu szerelvényekkel rendelkezik. A két további hálószoba ideális pihenohelyet kínál a családtagok vagy a vendégek számára. A második fürdoszobában egy nagyméretu zuhanyzó is található, amely egyszerre garantálja a funkcionalitást és a kényelmet. Egy praktikus háztartási helyiség teszi teljessé az elrendezést, amely boséges 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 idore, valamint a kert személyre szabására. Az ingatlan egy csendes, rendezett lakóövezetben található, kiváló kapcsolatokkal a városi infrastruktúrához. Bevásárlási lehetoségek, iskolák, óvodák és a tömegközlekedés is könnyen elérheto. A ház így a privát menedék és az összes alapveto szolgáltatás közelségének sikeres kombinációját kínálja. A kiváló minoségu kivitelezés, a hatékony épülettechnológia és a modern dizájn kivételes ingatlanná teszi ezt a családi házat az igényes vásárlók számára. Gyozodjön meg róla saját szemével, és egyeztessen idopontot megtekintésre – ez a ház készen áll arra, hogy új otthona legyen.

VP azonosító: 25475001g - 41334 Nettetal

Minden a helyszínrol

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/(m²*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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com