

**Wachtendonk**

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

**Codice oggetto: 26452002**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PREZZO D'ACQUISTO: 365.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 129,04 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 385 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26452002 - 47669 Wachtendonk**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 26452002 - 47669 Wachtendonk

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26452002
Superficie netta	ca. 129,04 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	1
Anno di costruzione	1999
Garage/Posto auto	3 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	365.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Caminetto, Cucina componibile

Codice oggetto: 26452002 - 47669 Wachtendonk

## Dati energetici

Riscaldamento	Olio	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Certificazione energetica valido fino a	30.01.2036	Consumo finale di energia	92.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Classe di efficienza energetica	C
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1999

Codice oggetto: 26452002 - 47669 Wachtendonk

## La proprietà



**Codice oggetto: 26452002 - 47669 Wachtendonk**

## La proprietà



Codice oggetto: 26452002 - 47669 Wachtendonk

## La proprietà



Codice oggetto: 26452002 - 47669 Wachtendonk

## La proprietà



Codice oggetto: 26452002 - 47669 Wachtendonk

## La proprietà



Codice oggetto: 26452002 - 47669 Wachtendonk

## La proprietà



Codice oggetto: 26452002 - 47669 Wachtendonk

## La proprietà



Codice oggetto: 26452002 - 47669 Wachtendonk

## La proprietà



Codice oggetto: 26452002 - 47669 Wachtendonk

## La proprietà



Codice oggetto: 26452002 - 47669 Wachtendonk

## La proprietà



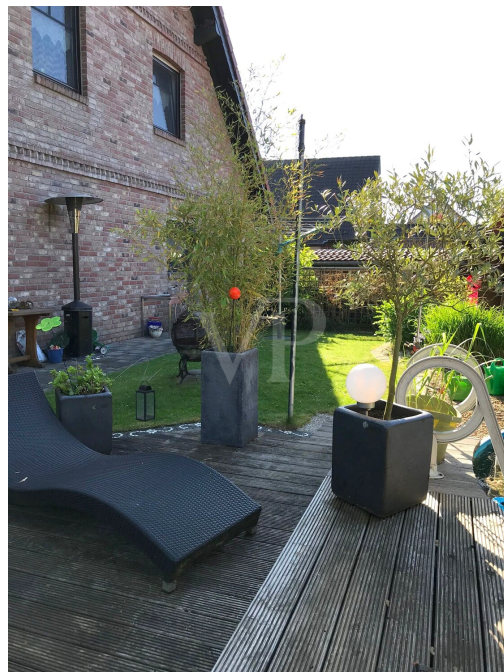
Codice oggetto: 26452002 - 47669 Wachtendonk

## La proprietà



Codice oggetto: 26452002 - 47669 Wachtendonk

## La proprietà



Codice oggetto: 26452002 - 47669 Wachtendonk

## La proprietà



Codice oggetto: 26452002 - 47669 Wachtendonk

## La proprietà



**Codice oggetto: 26452002 - 47669 Wachtendonk**

## La proprietà

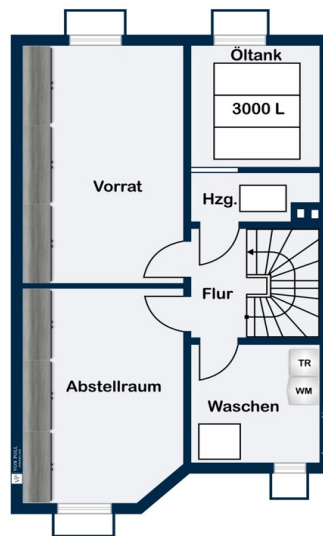


Codice oggetto: 26452002 - 47669 Wachtendonk

## Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 26452002 - 47669 Wachtendonk**

## Una prima impressione

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 Waschraum 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.

**Codice oggetto: 26452002 - 47669 Wachtendonk**

## Dettagli dei servizi

### 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

**Codice oggetto: 26452002 - 47669 Wachtendonk**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 26452002 - 47669 Wachtendonk**

## Ulteriori informazioni

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.

**Codice oggetto: 26452002 - 47669 Wachtendonk**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Ramona Wanitzek-Reiter

---

Busmannstraße 28, 47623 Kevelaer

Tel.: +49 2832 - 97 79 977

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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