

Nettetal / Hinsbeck

# Lichtdurchfluteter Bungalow mit großzügigem Garten und modernem Flair

*Codice oggetto: 26475001d*



**PREZZO D'ACQUISTO: 725.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 168 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 998 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26475001d - 41334 Nettetal / Hinsbeck**

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

**Codice oggetto: 26475001d - 41334 Nettetal / Hinsbeck**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26475001d
Superficie netta	ca. 168 m <sup>2</sup>
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1966
Garage/Posto auto	2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	725.000 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riquilificazione	2016
Stato dell'immobile	Ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Sauna, Giardino / uso comune, Cucina componibile

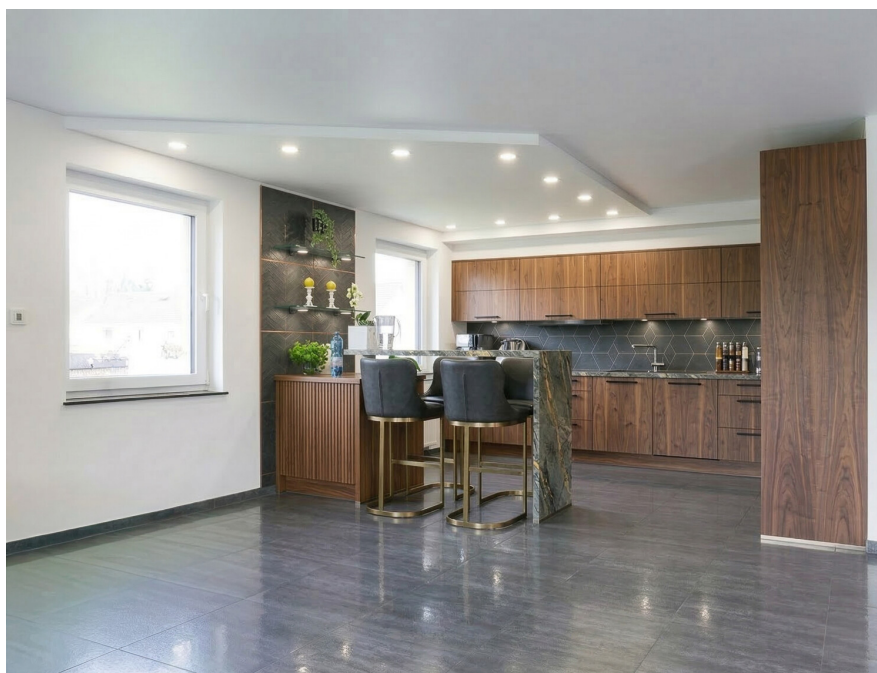
Codice oggetto: 26475001d - 41334 Nettetal / Hinsbeck

## Dati energetici

Riscaldamento	Elettro	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	09.12.2026	Consumo energetico	74.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Classe di efficienza energetica	B
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1966

Codice oggetto: 26475001d - 41334 Nettetal / Hinsbeck

## La proprietà



Codice oggetto: 26475001d - 41334 Nettetal / Hinsbeck

## La proprietà



Codice oggetto: 26475001d - 41334 Nettetal / Hinsbeck

## La proprietà



**Codice oggetto: 26475001d - 41334 Nettetal / Hinsbeck**

## Una prima impressione

Dieses attraktive Einfamilienhaus präsentiert sich als gepflegter Bungalow im zeitlosen Stil. Das im Jahr 1966 fertiggestellte Haus wurde zuletzt 2016 umfassend saniert und überzeugt durch eine hochwertige Ausstattung sowie nachhaltige Technik. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 168 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie viel Raum zur Entfaltung. Das Haus erstreckt sich auf einem ca. 998 m<sup>2</sup> großen Grundstück, welches vielfältige Möglichkeiten zur Gestaltung und Nutzung eröffnet.

Der Bungalow verfügt über insgesamt 5 Zimmer, die eine flexible Nutzung erlauben. Drei der Zimmer sind als Schlafzimmer vorgesehen und bieten ausreichend Platz für persönliche Rückzugsorte oder individuelle Wohnkonzepte. Ergänzt werden diese durch ein modern ausgestattetes Badezimmer, das mit einem gepflegten Erscheinungsbild zum Aufenthalt einlädt. Durch die ebenerdige Bauweise ergeben sich kurze Wege und ein komfortables Wohngefühl, frei von Barrieren.

Die 2016 erfolgte Sanierung schließt unter anderem die Installation einer effizienten Wärmepumpe mit ein. Damit ist eine nachhaltige und zeitgemäße Beheizung gewährleistet. Ein weiterer Pluspunkt ist die vorhandene Photovoltaikanlage, die nicht nur zur Reduzierung der Energiekosten beiträgt, sondern auch eine umweltfreundliche Energiegewinnung ermöglicht.

Besonderes Augenmerk verdient der Wellnessbereich, der zu angenehmen Stunden der Erholung einlädt. Hier können Sie den Alltagsstress hinter sich lassen und die Vorzüge eines eigenen Erholungsraumes genießen.

Die Ausstattungsqualität der Immobilie ist als gehoben einzustufen. Dies spiegelt

sich in der sorgfältigen Auswahl der verbauten Materialien, der hochwertigen Haustechnik sowie den modernen Ausstattungsdetails wider. Der großzügige Grundriss schafft ein angenehmes Raumgefühl und lässt viel Tageslicht in die Wohnbereiche strömen.

Das weitläufige Grundstück bietet Platz für Aktivitäten im Freien, gärtnerische Gestaltungswünsche oder entspannte Stunden unter freiem Himmel. Die Außenflächen lassen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten zu und bilden den passenden Rahmen für dieses außergewöhnliche Hausangebot.

Das Umfeld des Bungalows überzeugt durch eine angenehme Wohnatmosphäre und eröffnet gleichzeitig Gestaltungsfreiräume für persönliche Wünsche. Die Lage eignet sich sowohl für Familien als auch für Paare oder Einzelpersonen, die Wert auf Wohnqualität und eine durchdachte Raumaufteilung legen.

Diese Immobilie verbindet durchdachte Architektur mit modernen Energiestandards und einem gepflegten Erscheinungsbild. Wenn Sie Wert auf nachhaltige Technik, eine gehobene Ausstattung, ausreichend Raum und einen besonderen Wellnessbereich legen, könnte dieses Haus die passende Wahl für Ihre Zukunft sein. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich vor Ort von den Vorzügen dieses attraktiven Bungalows zu überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

**Codice oggetto: 26475001d - 41334 Nettetal / Hinsbeck**

## Tutto sulla posizione

Nettetal besticht als charmante, mittelgroße Gemeinde, die mit ihrer ausgewogenen Altersstruktur und der harmonischen Verbindung von ländlicher Idylle und funktionaler Infrastruktur eine exklusive Lebensqualität bietet. Die ruhige, dennoch gut angebundene Lage ermöglicht ein entspanntes Wohnen in einer Umgebung, die Stabilität und Beständigkeit ausstrahlt – ideale Voraussetzungen für anspruchsvolle Lebensentwürfe, die Wert auf diskrete Eleganz und unaufdringlichen Komfort legen.

Obwohl Nettetal keine klassischen Metropolen-Highlights aufweist, entfaltet sich hier eine besondere Faszination durch die naturnahe Umgebung und die subtile Exklusivität des Lebensstils. Die Nähe zu hochwertigen Einkaufsmöglichkeiten wie ALDI und REWE, die nur wenige Gehminuten entfernt sind, sorgt für angenehme Alltagskomfort. Die fußläufig erreichbaren Sport- und Freizeitangebote, darunter das renommierte Werner-Jaeger-Zentrum und vielfältige Grünanlagen, schaffen eine Atmosphäre von Vitalität und Erholung, die das Wohnerlebnis auf höchstem Niveau abrunden.

Für den anspruchsvollen Genießer bietet Nettetal zudem eine feine Auswahl an exquisiten Cafés und Restaurants, wie das mediterrane MediTerra oder die stilvolle Pizzeria La Dolce Vita, die zu genussvollen Stunden in elegantem Ambiente einladen. Die hervorragende medizinische Versorgung mit nahegelegenen Kliniken, Fachärzten und Apotheken garantiert zudem ein Höchstmaß an Sicherheit und Wohlbefinden. Die optimale Erreichbarkeit des Lobberich Bahnhofs, nur etwa sieben Minuten zu Fuß entfernt, verbindet diskrete Privatsphäre mit unkomplizierter Mobilität.

Diese Kombination aus ruhiger Exklusivität, naturnaher Eleganz und erstklassiger

Infrastruktur macht Nettetal zu einem begehrten Refugium für anspruchsvolle Lebensstile, die Wert auf Qualität, Kultur und ein harmonisches Umfeld legen. Hier findet der Luxusliebhaber ein Zuhause, das sowohl Geborgenheit als auch stilvolle Entfaltung in einem ausgewogenen und kultivierten Kontext ermöglicht.

**Codice oggetto: 26475001d - 41334 Nettetal / Hinsbeck**

## Ulteriori informazioni

Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer

Immobilienpezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Codice oggetto: 26475001d - 41334 Nettetal / Hinsbeck**

## Partner di contatto

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

Fabian Doetsch

---

Hochstraße 34, 41334 Nettetal-Lobberich

Tel.: +49 2153 - 95 75 901

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

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

---

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