

Willich

Familienfreundliches Einfamilienhaus mit Gartenparadies

Codice oggetto: 26047025



PREZZO D'ACQUISTO: 699.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 199 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 719 m²

Codice oggetto: 26047025 - 47877 Willich

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

Codice oggetto: 26047025 - 47877 Willich

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26047025
Superficie netta	ca. 199 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1981
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	699.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 120 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 26047025 - 47877 Willich

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	125.73 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	19.06.2035	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1981

Codice oggetto: 26047025 - 47877 Willich

La proprietà



Codice oggetto: 26047025 - 47877 Willich

La proprietà



Codice oggetto: 26047025 - 47877 Willich

La proprietà



Codice oggetto: 26047025 - 47877 Willich

La proprietà



Codice oggetto: 26047025 - 47877 Willich

La proprietà



Codice oggetto: 26047025 - 47877 Willich

La proprietà



Codice oggetto: 26047025 - 47877 Willich

La proprietà



Codice oggetto: 26047025 - 47877 Willich

La proprietà



Codice oggetto: 26047025 - 47877 Willich

La proprietà



Codice oggetto: 26047025 - 47877 Willich

La proprietà



Codice oggetto: 26047025 - 47877 Willich

La proprietà



Codice oggetto: 26047025 - 47877 Willich

La proprietà



Codice oggetto: 26047025 - 47877 Willich

La proprietà



Codice oggetto: 26047025 - 47877 Willich

La proprietà



Codice oggetto: 26047025 - 47877 Willich

La proprietà



Codice oggetto: 26047025 - 47877 Willich

La proprietà



Codice oggetto: 26047025 - 47877 Willich

Una prima impressione

In einer verkehrsberuhigten Spielstraße präsentiert sich dieses äußerst gepflegte Einfamilienhaus auf einem ca. 719 m² großen Grundstück. Mit einer Wohnfläche von ca. 199 m², einer durchdachten Raumaufteilung und einer zeitgemäßen Ausstattung bietet die Immobilie ideale Voraussetzungen für Ihre Familie. Das im Jahr 1981 errichtete Haus befindet sich in einem hervorragenden Pflegezustand und ermöglicht einen unmittelbaren Einzug.

Bereits beim Betreten empfängt Sie eine großzügige Diele mit offenem Treppenaufgang und hochwertigem Bodenbelag. Von hier aus erschließen sich sämtliche Wohnbereiche des Hauses. Insgesamt stehen Ihnen sechs Zimmer zur Verfügung, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten – ob als Schlaf-, Kinder-, Gästezimmer oder Homeoffice.

Das Herzstück der Immobilie bildet der großzügige Wohn- und Essbereich. Bodentiefe Fenster- und Türelemente sorgen für ein außergewöhnlich helles Wohnambiente und schaffen einen fließenden Übergang zur Terrasse und dem Garten. Ein Kamin im Wohnbereich unterstreicht die behagliche Atmosphäre und macht diesen Bereich zum idealen Mittelpunkt des Familienlebens. Die offene Gestaltung zwischen Wohn- und Essbereich vermittelt ein großzügiges Raumgefühl und wird harmonisch ergänzt.

Die Küche überzeugt durch ihre funktionale Gestaltung. Helle Fronten, großzügige Arbeitsflächen sowie ein durchdachtes Fensterkonzept schaffen optimale Lichtverhältnisse und ein angenehmes Arbeitsumfeld. Bei Bedarf lässt sich die Küche zum Wohn- und Essbereich öffnen und in ein modernes, offenes Wohnkonzept integrieren.

Im Obergeschoss erwarten Sie mehrere großzügige Schlafräume sowie zwei Badezimmer. Das Elternbad verfügt über einen Doppelwaschtisch, eine geräumige Regendusche und ein Tageslichtfenster. Hochwertige Fliesen und die moderne Gestaltung verleihen dem Raum eine elegante und zeitlose Ausstrahlung. Ein weiteres Tageslichtbad mit Dusche ergänzt das Raumangebot und sorgt für zusätzlichen Komfort im Familienalltag.

Das vollunterkellerte Untergeschoss bietet umfangreiche zusätzliche Flächen sowie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ein besonderes Highlight ist die hauseigene Sauna, die zum Entspannen und Wohlfühlen einlädt. Für ein angenehmes Wohnklima sorgt die Kombination aus Fußbodenheizung im Erd- und Obergeschoss sowie Heizkörpern im Untergeschoss.

Auch technisch überzeugt die Immobilie durch zahlreiche Modernisierungsmaßnahmen.

Eine Photovoltaikanlage aus dem Jahr 2013, zweifach verglaste Kunststofffenster mit elektrischen Rollläden aus 2014 sowie eine moderne Gas-Brennwertheizung aus dem Jahr 2017 tragen zur Energieeffizienz und zum Wohnkomfort bei. Ein vorhandener Grundwasserbrunnen ermöglicht zudem eine kostengünstige Bewässerung des weitläufigen Gartens.

Für Ihre Fahrzeuge stehen zwei Außenstellplätze sowie eine großzügige Garage in Überlänge zur Verfügung, die Platz für bis zu zwei Fahrzeuge bietet. Die direkte Anbindung an den gepflasterten Eingangsbereich gewährleistet einen komfortablen Zugang zum Haus.

Der liebevoll angelegte Außenbereich begeistert mit einem weitläufigen Garten, gewachsenem Baumbestand und einer großzügigen Sonnenterrasse. Natursteinflächen, gepflegte Grünanlagen und zahlreiche Zierpflanzen schaffen eine außergewöhnlich attraktive Atmosphäre und bieten ein hohes Maß an Privatsphäre. Von der Terrasse genießen Sie einen herrlichen Blick ins Grüne und können die Ruhe dieser besonderen Lage in vollen Zügen genießen.

Die Immobilie befindet sich in einer gewachsenen, familienfreundlichen Wohnlage mit überwiegend offener Bebauung und hohem Grünanteil. Die Kombination aus großzügigem Platzangebot, hochwertiger Ausstattung und ruhiger Lage macht dieses Einfamilienhaus zu einem idealen Zuhause für Familien und anspruchsvolle Eigennutzer.

Codice oggetto: 26047025 - 47877 Willich

Dettagli dei servizi

- **PV-Anlage mit ca. 6,7 kWp (2013)**
- **Gas-Brennwertheizung (2017)**
- **Fußbodenheizung im EG und OG**
- **zweifach verglaste Kunststofffenster (2014)**
- **elektrischen Rollläden im EG (2014)**
- **Garage in Überlänge mit Platz für 2 Fahrzeuge und einem elektrischen Tor**
- **offener Kamin im Wohnbereich**
- **2 Badezimmer im Obergeschoss**
- **Elternbad mit Doppelwaschtisch, geräumige Regendusche und Tageslichtfenster**
- **Grundwasserbrunnen für die Gartenbewässerung**
- **Sauna im Untergeschoss**

Codice oggetto: 26047025 - 47877 Willich

Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Wohnlage von Willich-Schiefbahn, einem der beliebtesten Stadtteile der Stadt Willich. Schiefbahn verbindet den Charme eines gewachsenen Ortskerns mit einer hervorragenden Infrastruktur und einer hohen Wohn- und Lebensqualität. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, ruhigen Wohnstraßen sowie zahlreichen Grün- und Naherholungsflächen.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Restaurants, Kindergärten sowie Schulen befinden sich in kurzer Entfernung und sind teilweise bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Der historische Ortskern von Schiefbahn bietet zudem ein vielfältiges Angebot an Cafés, Einzelhandelsgeschäften und Dienstleistern.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Über die nahegelegenen Autobahnen A44, A52 und A57 erreichen Sie die Innenstädte von Düsseldorf, Krefeld, Mönchengladbach und Neuss in kurzer Zeit. Mehrere Buslinien sorgen darüber hinaus für eine gute Anbindung an das regionale Nahverkehrsnetz.

Besonders hervorzuheben ist die naturnahe Umgebung mit zahlreichen Spazier-, Rad- und Freizeitmöglichkeiten entlang des Nordkanals sowie in den umliegenden Grün- und Landschaftsschutzgebieten. Dies macht Schiefbahn zu einem idealen Wohnstandort für Familien, Berufspendler und alle, die ruhiges Wohnen mit einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Wirtschaftsstandorte verbinden möchten.

Codice oggetto: 26047025 - 47877 Willich

Ulteriori informazioni

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

Codice oggetto: 26047025 - 47877 Willich

Partner di contatto

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

Ilona Löbig & Frank Löbig

Neustraße15, 41460 Neuss
Tel.: +49 2131 - 36 564 0
E-Mail: neuss@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com