

**Wachtendonk**

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

*Número da propriedade: 26452002*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PREÇO DE COMPRA: 365.000 EUR • ÁREA: ca. 129,04 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 385 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26452002 - 47669 Wachtendonk**

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 26452002 - 47669 Wachtendonk

## Numa vista geral

Número da propriedade	26452002	Preço de compra	365.000 EUR
Área	ca. 129,04 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa geminada
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	5	Tipo de construção	Sólido
Quartos	4	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Piscina, Lareira, Cozinha embutida
Casas de banho	1		
Ano de construção	1999		
Tipo de estacionamento	3 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem		

Número da propriedade: 26452002 - 47669 Wachtendonk

## Dados energéticos

Fonte de Energia	Óleo	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Certificado Energético válido até	30.01.2036	Consumo final de energia	92.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Aquecimento	Petróleo	Classificação energética	C
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	1999

Número da propriedade: 26452002 - 47669 Wachtendonk

## O imóvel



Número da propriedade: 26452002 - 47669 Wachtendonk

## O imóvel



Número da propriedade: 26452002 - 47669 Wachtendonk

## O imóvel



Número da propriedade: 26452002 - 47669 Wachtendonk

## O imóvel



Número da propriedade: 26452002 - 47669 Wachtendonk

## O imóvel



Número da propriedade: 26452002 - 47669 Wachtendonk

## O imóvel



Número da propriedade: 26452002 - 47669 Wachtendonk

## O imóvel



Número da propriedade: 26452002 - 47669 Wachtendonk

## O imóvel



Número da propriedade: 26452002 - 47669 Wachtendonk

## O imóvel



Número da propriedade: 26452002 - 47669 Wachtendonk

## O imóvel



Número da propriedade: 26452002 - 47669 Wachtendonk

## O imóvel



Número da propriedade: 26452002 - 47669 Wachtendonk

## O imóvel



Número da propriedade: 26452002 - 47669 Wachtendonk

## O imóvel



Número da propriedade: 26452002 - 47669 Wachtendonk

## O imóvel



Número da propriedade: 26452002 - 47669 Wachtendonk

## O imóvel

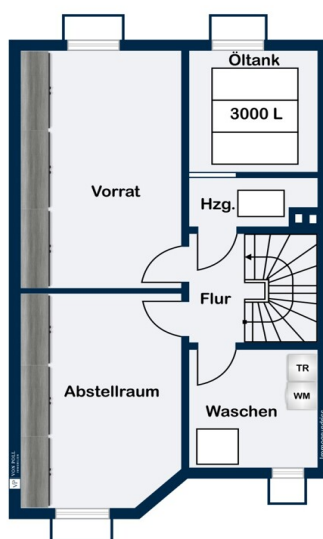


Número da propriedade: 26452002 - 47669 Wachtendonk

## Plantas dos pisos







Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 26452002 - 47669 Wachtendonk**

## Uma primeira impressão

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.

**Número da propriedade: 26452002 - 47669 Wachtendonk**

## Detalhes do equipamento

### 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

**Número da propriedade: 26452002 - 47669 Wachtendonk**

## Tudo sobre a localização

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.

**Número da propriedade: 26452002 - 47669 Wachtendonk**

## Outras informações

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.

**Número da propriedade: 26452002 - 47669 Wachtendonk**

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Ramona Wanitzek-Reiter

---

Busmannstraße 28, 47623 Kevelaer

Tel.: +49 2832 - 97 79 977

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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