Willich

Charmantes Einfamilienhaus mit großzügiger Terrasse und weitläufigem Garten

Objektnummer: 26047049



KAUFPREIS: 449.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 125.88 m^2 • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 997 m^2

Objektnummer: 26047049 - 47877 Willich

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26047049 - 47877 Willich

Auf einen Blick

Objektnummer	26047049
Wohnfläche	ca. 125.88 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1983
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	449.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2000
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Fertigteile
Nutzfläche	ca. 147 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26047049 - 47877 Willich

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	73.35 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	20.06.2036	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1983

Objektnummer: 26047049 - 47877 Willich

Die Immobilie





Objektnummer: 26047049 - 47877 Willich

Die Immobilie





Objektnummer: 26047049 - 47877 Willich

Die Immobilie





Objektnummer: 26047049 - 47877 Willich

Die Immobilie





Objektnummer: 26047049 - 47877 Willich

Die Immobilie





Objektnummer: 26047049 - 47877 Willich

Die Immobilie





Objektnummer: 26047049 - 47877 Willich

Die Immobilie





Objektnummer: 26047049 - 47877 Willich

Die Immobilie



Objektnummer: 26047049 - 47877 Willich

Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26047049 - 47877 Willich

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte, freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1983 verbindet rund 126 m² Wohnfläche mit einem großzügigen Grundstück von ca. 997 m² und bietet damit attraktive Voraussetzungen für entspanntes Wohnen mit viel Platz im Außenbereich. Seit dem Jahr 2000 wurden umfassende Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen, die den gepflegten Gesamtcharakter der Immobilie unterstreichen.

Die Wohnfläche verteilt sich auf insgesamt drei Zimmer. Herzstück des Hauses ist der großzügige Wohn- und Essbereich, der viel Platz für gemeinsame Stunden und eine gemütliche Gestaltung bietet. Der Kaminofen sorgt insbesondere in der kühleren Jahreszeit für eine behagliche Atmosphäre und ergänzt die zentrale Heizungsanlage auf angenehme Weise. Direkt an den Wohnbereich schließt sich die Küche an, die mit einer Einbauküche ausgestattet ist. Für den privaten Rückzugsbereich stehen ein Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das sich flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lässt. Ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche sowie ein separates Gäste-WC vervollständigen das Raumangebot des Erdgeschosses.

Zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten eröffnet das Untergeschoss. Die wohnraumhohen Räume erweitern das Platzangebot des Hauses spürbar. Zwei wohnlich ausgebaute Räume eignen sich beispielsweise ideal als Homeoffice, Hobbyraum oder persönlicher Rückzugsbereich. DSL- und Glasfaseranschlüsse schaffen zudem zeitgemäße Voraussetzungen für schnelles Internet und komfortables Arbeiten von zu Hause.

Ein besonderes Highlight der Immobilie ist der weitläufige Außenbereich. Die großzügige, nach Süden ausgerichtete Terrasse mit überdachtem Freisitz erweitert den Wohnbereich harmonisch nach außen und bietet über den Tagesverlauf viel Sonne sowie einen schönen Blick ins Grüne. Der weitläufige Garten schafft zusätzlichen Raum für Erholung und Freizeit. Ein angelegter Teich fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein und verleiht dem Außenbereich einen besonderen Charakter. Ein eigener Brunnen unterstützt die Gartenbewässerung, während der vorhandene Mähroboter die Pflege der Rasenflächen erleichtert.

Für Ihre Fahrzeuge steht ein Außenstellplatz sowie eine großzügige Garage in Überlänge zur Verfügung, die Platz für bis zu zwei Fahrzeuge bietet.

Durch die angenehme Raumaufteilung, die zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten im Untergeschoss und den weitläufigen Garten bietet dieses Einfamilienhaus beste Voraussetzungen für ein komfortables Zuhause mit hoher Wohnqualität.

Objektnummer: 26047049 - 47877 Willich

Ausstattung und Details

- Holz-Rahmenkonstruktion mit Klinkermauerwerk
- aktuelles Raumluftgutachten mit positiv bewerteten Messergebnissen liegt vor
- umfassende Modernisierungsmaßnahmen ab dem Jahr 2000
- sämtliche Heizkörper erneuert
- sämtliche wasserführenden Leitungen erneuert
- Badezimmer und Gäste-WC modernisiert
- sämtliche Decken-, Wand- und Bodenbeläge erneuert
- oberste Geschossdecke mit Dampfsperre und erneuerter Dämmung
- sämtliche Dreh-/Kippfenster im Erdgeschoss erneuert, mit umlaufenden Pilzkopfverriegelungen und abschließbaren Fenstergriffen
- zwei wohnlich ausgebaute Räume im Untergeschoss
- Keller in massiver Betonbauweise
- Kaminofen im Wohn-/Essbereich
- großzügige Terrasse mit überdachtem Freisitz
- DSL- und Glasfaseranschluss
- Garage in Überlänge (ca. 12 m × 4 m) mit elektrischem Tor und Fernbedienung
- gepflegter, weitläufiger Garten mit Teich

Objektnummer: 26047049 - 47877 Willich

Alles zum Standort

Willich besticht als eine familienfreundliche Stadt mit rund 49.000 Einwohnern, die durch ihre stabile Wohnmarktsituation und eine hervorragende Infrastruktur überzeugt. Die Nähe zur Landeshauptstadt Düsseldorf sowie zu den umliegenden Wirtschaftsstandorten am Niederrhein bietet ideale Voraussetzungen für alle, die naturnah wohnen möchten, ohne auf die Vorzüge urbaner Zentren verzichten zu müssen.

Der Stadtteil Neersen bietet dabei ein besonders angenehmes und gewachsenes Wohnumfeld. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Zahnärzte und Apotheken befinden sich in gut erreichbarer Nähe. Auch der EDEKA-Markt in Neersen ist fußläufig erreichbar und trägt zu einer komfortablen Nahversorgung bei. Mehrere Bushaltestellen sorgen zudem für eine gute Anbindung an die umliegenden Stadtteile und Orte.

Ein besonderer Pluspunkt ist das vielseitige Freizeit- und Erholungsangebot. Der nahegelegene Schlosspark Neersen lädt mit seinen weitläufigen Grünflächen zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder entspannten Stunden im Freien ein. Verschiedene Sportvereine und weitere Freizeitangebote schaffen zusätzliche Möglichkeiten für eine aktive und abwechslungsreiche Freizeitgestaltung.

Auch für Familien bietet die Lage hervorragende Voraussetzungen. Kindergärten und Schulen, darunter die Kita Pappelallee und die Vinhovenschule, befinden sich in der näheren Umgebung und ermöglichen angenehm kurze Wege. Spielplätze und Grünflächen ergänzen das familienfreundliche Angebot.

Dank der gelungenen Verbindung aus guter Nahversorgung, vielfältigen Freizeitmöglichkeiten, naturnahem Wohnumfeld und der Nähe zu Düsseldorf, Neuss und weiteren Wirtschaftsstandorten spricht Neersen unterschiedlichste Lebensentwürfe an. Ob als Paar, Familie oder Einzelperson – Neersen bietet einen ruhigen und komfortablen Lebensmittelpunkt mit hoher Lebensqualität und zugleich sehr guter regionaler Anbindung.

Objektnummer: 26047049 - 47877 Willich

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26047049 - 47877 Willich

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ilona Löbig & Frank Löbig

Neustraße 15, 41460 Neuss
Tel.: +49 2131 - 36 564 0
E-Mail: neuss@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com