Nettetal / Lobberich

Reiheneckhaus mit 736 m² Grundstück, Garage und Erweiterungspotenzial in Lobberich

Objektnummer: 26475006



KAUFPREIS: 345.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 104.27 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 736 m²

Objektnummer: 26475006 - 41334 Nettetal / Lobberich

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

Objektnummer: 26475006 - 41334 Nettetal / Lobberich

Auf einen Blick

Objektnummer	26475006
Wohnfläche	ca. 104.27 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1900
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	345.000 EUR
Haustyp	Reiheneckhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2016
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 39 m²
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26475006 - 41334 Nettetal / Lobberich

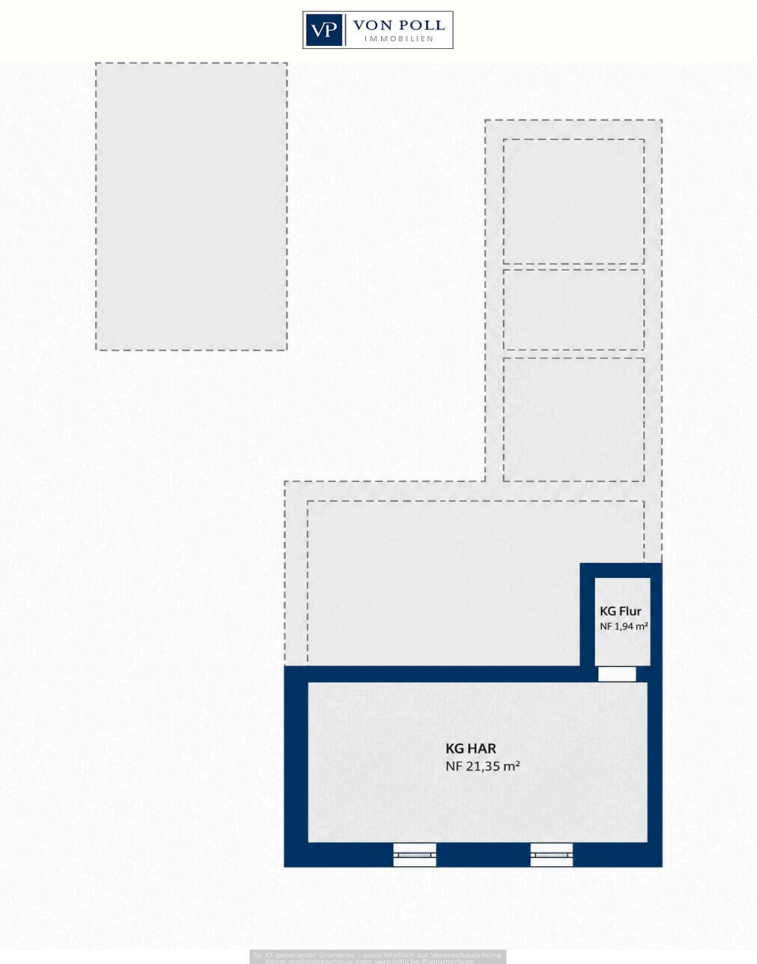
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	12.11.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	133.5 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1900

Objektnummer: 26475006 - 41334 Nettetal / Lobberich

Grundrisse




VON POLL IMMOBILIEN
EG Terrasse
EG Garage
EG Abst.
EG Bad
EG Waschkü.
EG Küche
EG Diele/Wohnen
KI-generierter Grundriss - ausschließlich zur Veranschaulichung.
Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.



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: 26475006 - 41334 Nettetal / Lobberich

Ein erster Eindruck

Dieses Reiheneckhaus in Nettetal-Lobberich verbindet die Lage wenige Gehminuten vom Ortskern mit einem Grundstück, das in dieser Form selten angeboten wird: 736 m², rund 19 m breit und 38 m tief – mehr als doppelt so groß wie bei Reihenhäusern üblich.

Das Haus wurde 2015/16 umfassend modernisiert. Dachstuhl, Kniestock und zwei Zwerchhäuser wurden nach genehmigter Statik neu errichtet und gedämmt, dazu kamen dreifach verglaste Fenster, eine neue Haustür, die komplette Elektroinstallation, eine neue Treppe und 2016 eine Gas-Brennwertheizung. Der Umbau ist baurechtlich genehmigt und abgenommen.

Im Erdgeschoss liegen der helle Wohn- und Essbereich mit offenem Durchgang zur Diele sowie die Küche. Der eingeschossige Anbau beherbergt das Bad mit Wanne, die Waschküche und einen Abstellraum. Im ausgebauten Dachgeschoss befinden sich Schlafzimmer, Kinderzimmer und ein Büro- bzw. Gästezimmer; die Anschlüsse für ein zweites Bad sind dort bereits vorhanden.

Der tiefe Garten öffnet sich zum ruhigen Blockinnenbereich mit Blick zum Wasserturm. Eine Massivgarage mit Zufahrt, ein weiterer Stellplatz und zwei Gartenlauben mit Stromanschluss runden das Angebot ab.

Für Käufer mit Wachstumsplänen: Nach schriftlicher Einschätzung der Stadt Nettetal vom Oktober 2026 sind sowohl ein Anbau hinter dem Haus als auch ein eigenes Haus im westlichen Grundstücksteil planungsrechtlich umsetzbar, sofern Abstandsflächen und Bebauungstiefe eingehalten werden.

Überzeugen Sie sich selbst von Haus, Garten und Potenzial: Wir zeigen Ihnen gerne die Immobilie bei einem persönlichen Besichtigungstermin. Rufen Sie uns an oder schreiben Sie uns – wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 26475006 - 41334 Nettetal / Lobberich

Ausstattung und Details

- Modernisierung 2015: Dachstuhl, Kniestock und zwei Zwerchhäuser neu errichtet und gedämmt (genehmigt und abgenommen)
- Dreifach verglaste Fenster und neue Haustür (2015)
- Elektroinstallation einschließlich Verteilung erneuert (2015), neue Treppe
- Gas-Brennwerttherme (2016); Warmwasser im Anbau dezentral elektrisch (2025)
- Netzwerk- und Sat-Verkabelung in allen Wohnräumen, DSL, WLAN-Repeater für den Garten
- Böden: Laminat und Fliesen
- Bad im Anbau mit Wanne, Waschtisch und WC; Anschlüsse für ein zweites Bad im Dachgeschoss vorbereitet
- Teilkeller mit Hausanschlussraum
- Massivgarage mit gepflasterter Zufahrt und zusätzlichem Stellplatz
- Überdachte Außenfläche am Hof hinter dem Anbau
- Zwei Gartenlauben mit Stromanschluss (2021), zwei Balkonkraftwerke (2026)

Objektnummer: 26475006 - 41334 Nettetal / Lobberich

Alles zum Standort

Lobberich präsentiert sich als grüner, angenehm gewachsener Wohnstandort mit solider Anbindung an den Wirtschaftsraum Düsseldorf–Mönchengladbach–Venlo. Der Ort verbindet ein ruhiges, wertstabiles Umfeld mit einer Infrastruktur, die den Alltag komfortabel organisiert und besonders für Eigennutzer mit langfristigem Blick attraktiv ist. Gerade für Familien bietet der Standort ein ausgewogenes Zusammenspiel aus Wohnqualität, guter Erreichbarkeit und einem Umfeld, das auf Beständigkeit und Lebensnähe ausgerichtet ist.

Der Stadtteil selbst überzeugt durch seine gewachsene, freundliche Atmosphäre und ein Umfeld, das Privatsphäre ebenso schätzt wie kurze Wege. Hier prägen ein überschaubares, angenehmes Wohngefühl, viel Grün und eine alltagsnahe Struktur das Bild. Für Familien entsteht dadurch ein Umfeld, in dem sich Ruhe, Orientierung und ein verlässliches Miteinander harmonisch verbinden.

Besonders überzeugend ist die Nähe zu den wichtigsten Einrichtungen des täglichen Lebens. Im Bereich Bildung liegen die Städt. Gem. Grundschule Lobberich, die Gemeinschaftsgrundschule Lobberich sowie KinderReich Nettetal jeweils nur rund 3 Minuten zu Fuß entfernt; auch der evangelische Kindergarten ist in etwa 4 Minuten erreichbar. Weiterführende Bildungsangebote wie das Rhein-Maas-Berufskolleg Standort Nettetal liegen ebenfalls nah, in rund 7 Minuten zu Fuß. Für den täglichen Einkauf stehen Aldi Süd in etwa 4 Minuten, Bioladen Calendula und Food Plus in 7 bis 8 Minuten sowie Kaufland in rund 11 Minuten zur Verfügung. Auch die medizinische Versorgung ist angenehm nah: Rosen-Apotheke, Nette-Apotheke und Adler Apotheke sind in etwa 9 bis 10 Minuten erreichbar, ebenso mehrere Arztpraxen; das Städtische Krankenhaus Nettetal liegt nur rund 15 Minuten zu Fuß entfernt. Für entspannte Stunden im Freien sorgen der Ingenhovenpark, weitere Grünflächen und Spielplätze wie der Spielplatz Hopfengarten, die in etwa 5 bis 6 Minuten erreichbar sind. Ergänzt wird das Umfeld durch familienfreundliche Gastronomie und Cafés sowie durch die Bushaltestellen Steinstraße und Florastraße, die eine komfortable Anbindung im Alltag sichern.

Insgesamt bietet Lobberich für Familien ein ruhiges, gut angebundenes und alltagsnahes Wohnumfeld mit verlässlicher Infrastruktur und einem angenehmen Maß an Geborgenheit.

Objektnummer: 26475006 - 41334 Nettetal / Lobberich

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: 26475006 - 41334 Nettetal / Lobberich

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Fabian Doetsch

Hochstraße 34, 41334 Nettetal-Lobberich
Tel.: +49 2153 - 95 75 901
E-Mail: nettetal@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com