

Schöner Wohnen! Freistehendes, sehr gepflegtes, solides Einfamilienhaus mit Garage in Sackgassenlage

IMMOBILIEN NILKENS - Seit 1996



www.nilkens-immo.de

41334 Nettetal Lobberich

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 127,16 m²
Kaufpreis: 369.000,00 EUR
Scout-ID: 161908830



Ihr Ansprechpartner:

Immobilien Nilkens
Herr Marco Nilkens
E-Mail: nilkens.immo@t-online.de
Tel: +49 2151 700297
Fax: +49 2151 700594
Web: <http://www.nilkens-immo.de>

Haustyp:	Einfamilienhaus (freistehend)
Grundstücksfläche ca.:	656,00 m ²
Etagenanzahl:	1
Schlafzimmer:	3
Badezimmer:	1
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Objektzustand:	Modernisiert
Baujahr:	1962
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2017
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Heizungsart:	Gas-Heizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Endenergiebedarf:	287,70 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse:	H
Baujahr laut Energieausweis:	1962
Bezugsfrei ab:	nach Absprache
Garage/Stellplatz:	Garage
Anzahl Garage/Stellplatz:	1

Provision für Käufer: 2,38 % Käuferprovision
2,38 % Käuferprovision (inkl. MwSt.) des vereinbarten Kaufpreises, verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Immobilien Nilkens hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

Schöner Wohnen! Freistehendes, sehr gepflegtes, solides Einfamilienhaus mit Garage in Sackgassenlage



41334 Nettetal Lobberich

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 127,16 m²
Kaufpreis: 369.000,00 EUR

Objektbeschreibung:

Einziehen und wohlfühlen!
Individuelles Schmuckstück, gut durchdacht und mit viel Liebe zum Detail!

Freistehendes, sehr gepflegtes und solides Einfamilienhaus, errichtet in 1,5-geschossiger Massivbauweise mit

- höhergelegenen, überdachten Eingangsbereich
- Satteldach mit Gauben
- Vollkeller sowie
- Garage direkt am Haus mit Zugang zum fast uneinsehbaren Garten und
- Aussenpflasterung im Eingangsbereich mit leichtem Gefälle.

Das gesamte Haus wurde 2017 saniert und renoviert, folgende Maßnahmen wurden getätigt:

- Erneuerung der kompletten Elektrik im EG und OG (Hersteller: Gira)
- Erneuerung der Heizkörper im EG und OG
- Einbau eines modernen, hochwertigen Tageslicht-Badezimmers (Fliesen: hellgrau/weiß) mit großzügiger Dusche mit Glasabtrennung sowie Handtuch-Heizkörper
- Einbau eines modernen, hochwertigen Tageslicht-Gäste-WC's (Feinputz: hellgrau, Fliesen: creme)
- Böden:

EG:

- Wohnbereich: Holzböden
- Küche und Diele: Feinsteinfliesen (in der Küche mit Ornament)

OG:

- Diele, Schlafzimmer, 1. Kinderzimmer, 2. Kinderzimmer: Stabholzparkett
- Tageslicht-Badezimmer: Fliesen anthrazit

KG:

- Fliesen (terrakotta)
- Wandgestaltung mit Feinputz im EG und OG, im KG mit Holzvertäfelung
- Einbau moderner, schicker Türelemente, weiß (im Wohnbereich zur Küche mit Flügeltür, teilweise mit Glaseinsätzen)
- hochwertige Treppe vom EG bis ins DG in weiß mit Holzstufen, Geländer und Handlauf aus Edelstahl
- hochwertige Einbauküche (Hersteller: Nobilia), mit Kochinsel, großem Gas-Kochfeld und Siemens-Elektroeinbaugeräten
- Küchenbereich mit diversen Halogenspots
- Satelliten-Schüssel auf dem Satteldach

Ausstattung:

- modernes, gemütliches Wohnen mit heller und freundlicher Innenraumgestaltung
- gute Aufteilung kombiniert mit sehr geschmackvoller, individueller Ausstattung (moderner Landhausstil)
- großzügiger Wohnbereich mit schönem Blick in den Garten und Zutritt zur Terrasse
- großzügige Kunststoff-Fensterelemente (weiß, von 1998) mit Doppelverglasung und elektrischen Rollläden
- zusätzliche Lagerfläche im Spitzboden

- höhergelegene, überwiegend uneinsehbare Terrasse (gepflastert, abgesetzt mit 3 Stufen) in Nord-Ausrichtung
- pflegeleichtes Gartengrundstück mit diversen Beeteinfassungen und viel Platz z. B. für gemütliche Grillabende mit Familie und Freunden und zum Spielen für Kinder
- Gartenhaus mit viel Platz für Terrassenmöbel, Fahrräder, Gartengeräte etc.
- Kelleraussentreppe
- Gaszentralheizung (von 1989) u.v.m.

Lage:

Die ansprechende Immobilie befindet sich im Kreis Viersen, in der schönen Region Nettetal mit hohem Wohn- und Freizeitwert, umgeben von wunderschönen Naturschutzgebieten.

Das freistehende Einfamilienhaus liegt im Westen des Ortsteils Lobberich in ruhiger Wohnlage, ideal auch für Familien mit Kindern. Das Umfeld besteht aus überwiegend Einfamilienhauscharakter und sehr guter Infrastruktur.

Die Fußgängerzone mit diversen Einkaufsmöglichkeiten und weiteren wichtigen Einrichtungen sind schnell erreicht (diverse Schulformen, Kindertagesstätten, Ärzte, Physiotherapie, Städtisches Krankenhaus, Bank & Sparkasse, Supermarkt, Bäcker etc.).

Ruhe und Erholung mitten im Grünen mit schönen Spazierwegen durch schönste Wald-, Feld- und Seenlandschaft bieten sich in direkter Umgebung. Diverse Sportvereine, Pferdehöfe und Golfplätze bieten weitere abwechslungsreiche Freizeitgestaltung und runden das attraktive Angebot ab.

Die Anbindungen an die A 61 Richtung Mönchengladbach und die benachbarten Niederlande und die A 44 Richtung Flughafen Düsseldorf-International und Düsseldorfer Innenstadt sind schnell erreicht. Weiterhin bietet die A 40 einen schnellen Besuch der Rhein-/Ruhr-Metropolen.

Sonstiges:

Immobilien Nilkens - Seit 1996

Sie planen den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie jetzt oder zu einem späteren Zeitpunkt?

Nutzen Sie unsere Rundum-Sorglos-Vermarktung:

- ausführliches Beratungsgespräch / Begutachtung Ihrer Immobilie
- Prüfung, Zusammenstellung und ggfs. Einholung aller Verkaufsunterlagen (Grundbuch / Bauaktenarchiv / Baulastenverzeichnis / Ämter)
- kostenfreie Marktwertermittlung / Zielgruppenanalyse
- Digitalisierung der Finanzierungsunterlagen für Banken
- Energieberatung und Erstellung des rechtlich vorgeschriebenen,

Schöner Wohnen! Freistehendes, sehr gepflegtes, solides Einfamilienhaus mit Garage in Sackgassenlage



41334 Nettetal Lobberich

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 127,16 m²
Kaufpreis: 369.000,00 EUR

- Ihrer Immobilie entsprechenden Energieausweises
- Erstellung eines auf Sie und Ihre Immobilie abgestimmten Marketingkonzeptes
 - Profi-Immobilienfotografie mit hochwertigen Innen- und Außenaufnahmen
 - Erstellung eines hochwertigen Videos Ihrer Immobilie als virtueller Besichtigungsrundgang (optional)
 - Medienkonforme, aussagekräftige Exposé-Präsentation in verschiedenen Formaten
 - Marketing on- und offline (relevante Immobilienportale / umfangreiche Kundendatenbank / regionale und überregionale Insertion)
 - Vorabinformation unserer Kunden / Korrespondenz mit Interessenten
 - Organisation der Besichtigungstermine nach Ihren Vorstellungen / Vermeidung von "Besichtigungstourismus"
 - Bonitätsprüfung / Einholung der Finanzierungsbestätigung
 - Professionelle Verkaufsverhandlungen / Klärung rechtlicher Fragen
 - Erstellung eines Kaufvertrags-Entwurfs bei Ihrem oder einem unserer lokalen, verlässlichen Notare
 - Beratung bzgl. Formulierungen und Klauseln des Kaufvertrags-Entwurfs
 - Begleitung zum Notar und Betreuung zu Fragen nach Vertragsabschluss
 - Übergabeservice

Natürlich besprechen wir alle Tätigkeiten im Vorfeld mit Ihnen und informieren Sie regelmäßig über den aktuellen Stand und alle weiteren Schritte der Vermittlung!

Für unsere vorgemerkten Kunden suchen wir

- Häuser
- Eigentumswohnungen
- Grundstücke und
- Gewerbeobjekte.

Eine fachgerechte Verkaufs- und Vermietungsabwicklung ist selbstverständlich!

Nähere Informationen erhalten Sie über unser Immobilienoffice. Gerne sind wir für Sie da und stehen Ihnen für weitere Fragen zur Verfügung.

Büro KREFELD
Camensstr. 71
47807 Krefeld
Tel. 0 21 51 / 70 02 97
(Hauptstelle)

Büro ST. TÖNIS
Blaumeisenweg 37
47918 Tönisvorst
Tel. 0 21 51 / 70 02 97
(unselbständige Zweigstelle)

Innenbesichtigung des angebotenen Objektes bitte nur nach vorheriger Anmeldung und Terminvereinbarung über unser Büro. Unser Angebot wurde nach bestem Wissen, aufgrund der Auftraggeberangaben erstellt. Dennoch können für die

Auftraggeberangaben erstellt. Dennoch können für die Richtigkeit weder Gewähr noch Haftung übernommen werden.



Rückansicht



Rückansicht

Schöner Wohnen! Freistehendes, sehr gepflegtes, solides Einfamilienhaus mit Garage in Sackgassenlage



41334 Nettetal Lobberich

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 127,16 m²
Kaufpreis: 369.000,00 EUR



Rückansicht



Gartenansicht



Gartenansicht



Vorderansicht

Schöner Wohnen! Freistehendes, sehr gepflegtes, solides Einfamilienhaus mit Garage in Sackgassenlage



41334 Nettetal Lobberich

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 127,16 m²
Kaufpreis: 369.000,00 EUR



Vorderansicht



Wohn-/Essbereich



Wohn-/Essbereich



Wohn-/Essbereich

Schöner Wohnen! Freistehendes, sehr gepflegtes, solides Einfamilienhaus mit Garage in Sackgassenlage



41334 Nettetal Lobberich

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 127,16 m²
Kaufpreis: 369.000,00 EUR



Wohn-/Essbereich



Wohn-/Essbereich



Wohn-/Essbereich



Küchenbereich

Schöner Wohnen! Freistehendes, sehr gepflegtes, solides Einfamilienhaus mit Garage in Sackgassenlage



41334 Nettetal Lobberich

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 127,16 m²
Kaufpreis: 369.000,00 EUR



Küchenbereich



Küchenbereich



Küchenbereich



Küchenbereich

Schöner Wohnen! Freistehendes, sehr gepflegtes, solides Einfamilienhaus mit Garage in Sackgassenlage



41334 Nettetal Lobberich

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 127,16 m²
Kaufpreis: 369.000,00 EUR



Eingangsbereich



Diele mit Treppenaufgang



Tageslicht-Gäste-WC



Diele 1. OG

Schöner Wohnen! Freistehendes, sehr gepflegtes, solides Einfamilienhaus mit Garage in Sackgassenlage



41334 Nettetal Lobberich

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 127,16 m²
Kaufpreis: 369.000,00 EUR



Diele 1. OG a



Schlafzimmer



Schlafzimmer a



1. Kinderzimmer

Schöner Wohnen! Freistehendes, sehr gepflegtes, solides Einfamilienhaus mit Garage in Sackgassenlage

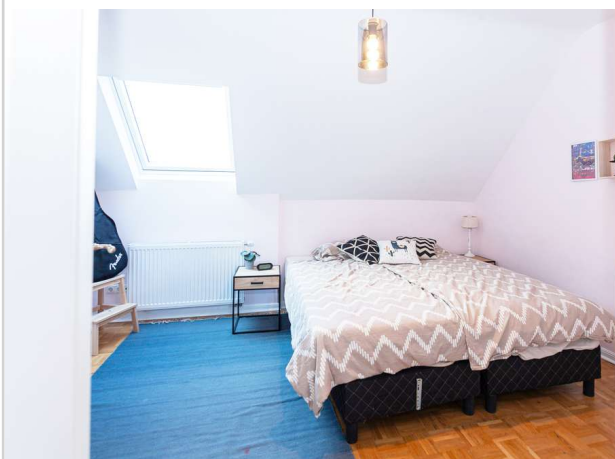


41334 Nettetal Lobberich

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 127,16 m²
Kaufpreis: 369.000,00 EUR



1. Kinderzimmer a



2. Kinderzimmer



2. Kinderzimmer a



2. Kinderzimmer b

Schöner Wohnen! Freistehendes, sehr gepflegtes, solides Einfamilienhaus mit Garage in Sackgassenlage



41334 Nettetal Lobberich

Zimmer: 4,00

Wohnfläche ca.: 127,16 m²

Kaufpreis: 369.000,00 EUR

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: NW-2025-005942059 2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 75,4 kg CO₂-Äquivalent (tpe/a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes 287,7 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes 315,4 kWh/(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 287,7 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien: ☐ für Heizung ☐ für Warmwasser

Vergleichswerte Endenergie

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

EnEV

Wohnflächenberechnung nach DIN 289

Bauvorhaben: Eheleute L i e s , Bracht

Erdgeschoss

Wohnzimmer	6,00 · 4,50 + 3,24 · 3,15	=	37,21 m ²
Bücherzimmer	3,00 · 3,35	=	10,05 "
Arbeitskiche	3,00 · 2,55 + 0,87 ⁵ · 0,25	=	7,45 "
Diele	3,00 · 4,47 + 1,00 · 3,50	=	3,91 "
Toilette	1,00 · 1,28	=	1,28 "
Besenschrank		=	1,00 "
			66,86 m ²

Obergeschoss

Wohnschlafzimmer	5,00 · 4,00	=	20,00 m ²
Kinderschlafzimmer	5,00 · 2,62 + 1,60 · 0,60 + 0,22	=	13,94 "
Bad	2,10 · 2,32 + 0,50 · 1,10	=	5,42 "
Flur	2,27 · 3,00 +	=	6,81 "
Balkon	3,30 · 1,10	=	1,07 "
Kinderschlafzimmer	4,12 · 2,65	=	10,94 "
			57,98 m ²

Terrasse

	121,11	=	6,05 m ²
	4,5		

Gesamtwohnfläche 127,16 m²

Ort, den 5.5.1961

Der Bauherr: *P. L. L. L.* Der Architekt: Hermann Köhne

Wohnfläche

Berechnung des m³ gem. DIN 277

Keller 9,04 · 9,04 m² = 2,25 = 104,66 m³

Erdgeschoss 82,07 m² · 2,75 = 225,69 m³

+ 1,60 · 1,40 = 2,24 m² · 2,50 = 5,60 m³ = 231,29 m³

Obergeschoss 82,07 m² · 0,80 = 65,66 m³

+ 0,34 + 4,80 = 1,75 · 9,04 = 15,65 m³

+ 4,80 + 2,65 = 2,5 · 9,04 = 20,66 m³

212,57 m³ = 212,57 m³

620,52 m³

Flur 3,16 · 5,60 = 17,70 m² · 2,40 = 42,48 m³

+ 17,70 m² · 3,00 = 53,10 m³

51,33 m³

Ort, den 5.5.1961

Der Bauherr: *P. L. L. L.* Der Architekt: Hermann Köhne

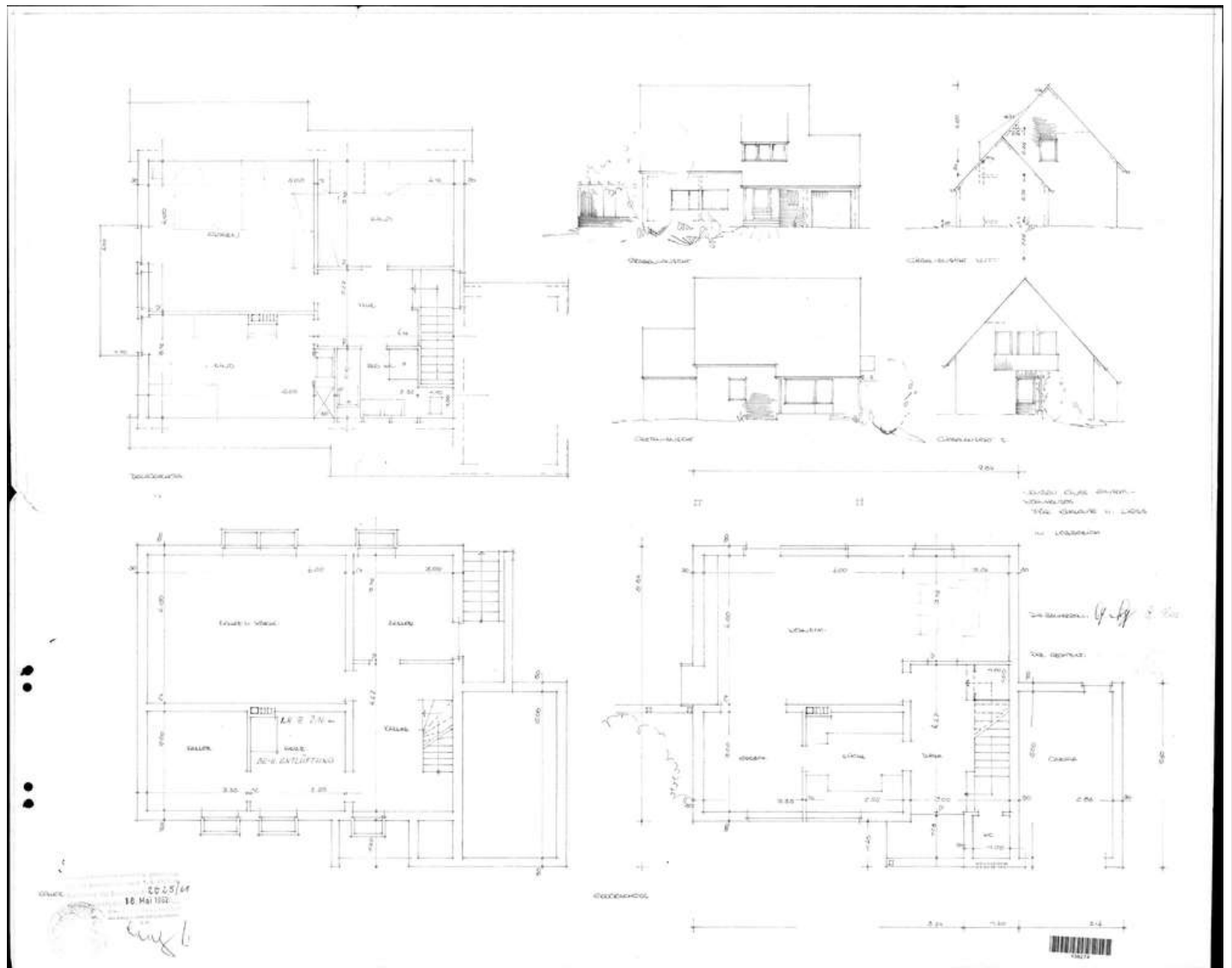
Kubatur

Schöner Wohnen! Freistehendes, sehr gepflegtes, solides Einfamilienhaus mit Garage in Sackgassenlage



41334 Nettetal Lobberich

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 127,16 m²
Kaufpreis: 369.000,00 EUR



Grundrisspläne

Schöner Wohnen! Freistehendes, sehr gepflegtes, solides Einfamilienhaus mit Garage in Sackgassenlage



41334 Nettetal Lobberich

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 127,16 m²
Kaufpreis: 369.000,00 EUR

