

Sofort frei! Schickes, renoviertes RMH mit Wintergarten und Stellplatz in ansprechender Ortsrandlage

IMMOBILIEN NILKENS - Seit 1996



www.nilkens-immo.de

47877 Willich Anrath

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 100,00 m²
Kaltmiete: 1.250,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 1.458,00 EUR

Scout-ID: 165285479
Objekt-Nr.: 7



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:	Reihenmittelhaus
Grundstücksfläche ca.:	288,00 m ²
Etagenanzahl:	2
Schlafzimmer:	3
Badezimmer:	1
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Objektzustand:	Gepflegt
Baujahr:	1972
Qualität der Ausstattung:	Normal
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Heizungsart:	Elektro-Heizung
Wesentliche Energieträger:	Strom
Endenergiebedarf:	230,50 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse:	G
Baujahr laut Energieausweis:	1972
Bezugsfrei ab:	01.02.2026
Haustiere:	Nach Vereinbarung
Garage/Stellplatz:	Außenstellplatz
Anzahl Garage/Stellplatz:	1

Nebenkosten: 208,00 EUR
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten: Nein
Kautions- oder Genossenschaftsanteile: Euro 3.750,-

Sofort frei! Schickes, renoviertes RMH mit Wintergarten und Stellplatz in ansprechender Ortsrandlage



47877 Willich Anrath

Zimmer:	4,00
Wohnfläche ca.:	100,00 m²
Kaltmiete:	1.250,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta:	1.458,00 EUR

Objektbeschreibung:

Zeitnah beziehbar!

Schickes, renoviertes Reihemittelhaus mit Wintergarten, errichtet in grundsolider 2,5-geschossiger Massivbauweise mit

- Vollklinker-Fassade
- 2 Vollgeschossen
- Satteldach
- Wintergarten
- pflegeleichtem, gepflasterten Vorgarten
- überdachtem Eingangsbereich
- Vollkeller und
- Stellplatz.

Die ansprechende und solide Immobilie verfügt über ein großzügiges Gartengrundstück in sonniger Süd-Ausrichtung. Der weitläufige Gartenbereich eröffnet vielfältige Möglichkeiten z. B. zum geselligen Beisammensein mit Familie und Freunden, auch viel Platz zum Spielen für Kinder ist gegeben.

Einen weiteren schönen Platz zur Entspannung bietet der großzügige, sonnige Wintergarten mit Markise.

Der Vollkeller verfügt über ausreichend Stau- und Lagerfläche. Eine Kelleraußentreppe verbindet den großzügigen Hobbyraum (26 m²) mit dem Garten.

Der Stellplatz ist Bestandteil des Angebots!

Fazit:

Eine zeitnah beziehbare Immobilie zum Wohlfühlen in guter Wohnlage; insgesamt verfügt das ansprechende, teils versetzte Reihemittelhaus über eine gepflegte, grundsolide Ausstattung mit heller, freundlicher Wohnatmosphäre.

Ausstattung:

- großzügige Stellflächen durch 2 Vollgeschosse (keine Schrägen)
- sehr gemütliche Räumlichkeiten mit großzügigen Fensterflächen für genügend Lichteinfall
- Kunststoff-Fensterelemente von BJ 2017, innen weiß, aussen dunkelbraun, teils bodentiefe
- mit Doppelverglasung und manuellen Rollläden
- Bodenbeläge im EG (Laminat „Nature Oak“), Küche und Wintergarten sind mit neuen Fliesen (anthrazit) versehen
- neue Bodenbeläge im OG (Vinyl „Primary Oak Light Brown“)
- Tageslicht-Gäste-WC im Erdgeschoss (Fliesen: beige)
- Tageslicht-Badezimmer im 1. Obergeschoss (Fliesen: blau) mit großzügiger, begehbare Dusche mit Ganzglasabtrennung sowie
- Waschbecken mit Schranksystem und großem Spiegel
- Betontreppe mit Marmorstufen, Metall-Geländer- und Handlauf
- Innentüren und Zargen in Farbton Eiche, teils mit Glaseinsatz
- teilweise Holzdecken und Holzvertäfelung
- Vollkeller
- großzügiger Hobbyraum im Kellergeschoss mit Zugang zum Garten
- Elektro-Heizkörper
- großzügiger Wintergarten in sonniger Süd-West-Ausrichtung

mit motorisierter

Dachmarkise außerhalb

- pflegeleicht angelegtes Gartengrundstück mit Gartenhaus im hinteren Bereich

(für Rasenmäher, Gartengeräte etc.) und Zugang zur Straße

- Brunnenanlage mit Tauchpumpe für die Gartenbewässerung u. v. m.

Lage:

Willich-Anrath befindet sich im Städtedreieck Düsseldorf, Mönchengladbach, Krefeld und bietet gleichermaßen sowohl Geschäftsleuten als auch Anwohnern ein ideales Umfeld zum Arbeiten und Leben.

Alle wichtigen Einrichtungen sind durch die Ortskernlage und gute Infrastruktur schnell erreicht (diverse Einkaufsmöglichkeiten, Bank & Sparkasse, Bäcker, Restaurants, Cafés. etc.).

Kindergärten, Grundschule, Gesamtschule und Gymnasien befinden sich in unmittelbarer Nähe, ebenso medizinische Einrichtungen wie Arztpraxen, Physiotherapie usw.

Die Ortschaft zeichnet sich durch ländliche Ruhe und dennoch günstige Verkehrsanbindungen mit einem hervorragend ausgebauten Autobahnnetz aus. Die Bundesautobahnen A 61, A 52, A 57 und A 44 Richtung Düsseldorf und Mönchengladbach, ins Ruhrgebiet und die benachbarten Niederlande und Belgien sind in nur wenigen Minuten, der Flughafen Düsseldorf-International sowie die Düsseldorfer Innenstadt in ca. 25 Autominuten erreicht. Auch der Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet.

In dieser Region findet man Ruhe, Erholung und hohen Freizeitwert mitten im Grünen auf zahlreichen Rad- und Wanderwegen im Umkreis sowie im Naherholungsgebiet „Krefeld-Forstwald“. Diverse Sportvereine und das Freizeitbad „De Bütt“ in Willich bieten weitere Freizeitgestaltung.

Kulturelle Veranstaltungen bieten sich im Schloss Neersen, sehr beliebt und überregional bekannt sind im besonderen die Neersener Schlossfestspiele. Die Nähe zu den umliegenden Großstädten bietet ein weiteres, breitgefächertes Angebot an guter Gastronomie, Theater und vielfältigen Freizeitgestaltung (Schwimmbad, Golf, Tennis, Reitsport u. a.) und runden den hohen Wert an Lebensqualität ab.

<https://www.stadt-willich.de/>

Sonstiges:

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

Sofort frei! Schickes, renoviertes RMH mit Wintergarten und Stellplatz in ansprechender Ortsrandlage



47877 Willich Anrath

Zimmer:	4,00
Wohnfläche ca.:	100,00 m²
Kaltmiete:	1.250,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta:	1.458,00 EUR

Verkaufsunterlagen

- (Grundbuch / Bauaktenarchiv / Baulastenverzeichnis / Ämter)
- kostenfreie Marktwertermittlung / Zielgruppenanalyse
- Digitalisierung der Finanzierungsunterlagen für Banken
- Energieberatung und Erstellung des rechtlich vorgeschriebenen,
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

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 Richtigkeit weder Gewähr noch Haftung übernommen werden.



Rückansicht

Sofort frei! Schickes, renoviertes RMH mit Wintergarten und Stellplatz in ansprechender Ortsrandlage



47877 Willich Anrath

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 100,00 m²
Kaltmiete: 1.250,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta: 1.458,00 EUR



Rückansicht



Rückansicht



Vorderansicht



Vorderansicht

Sofort frei! Schickes, renoviertes RMH mit Wintergarten und Stellplatz in ansprechender Ortsrandlage

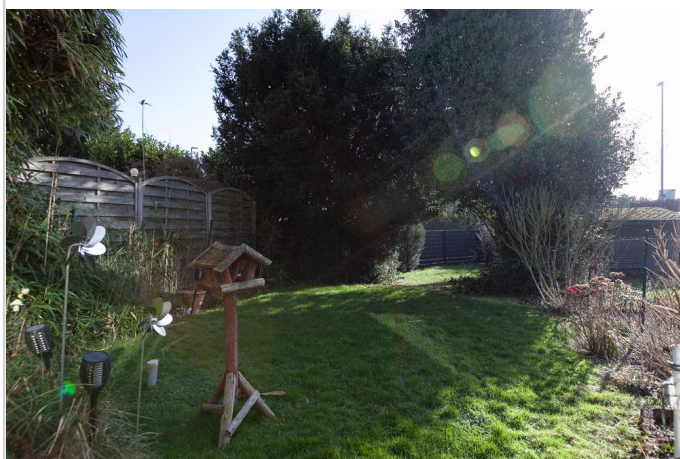


47877 Willich Anrath

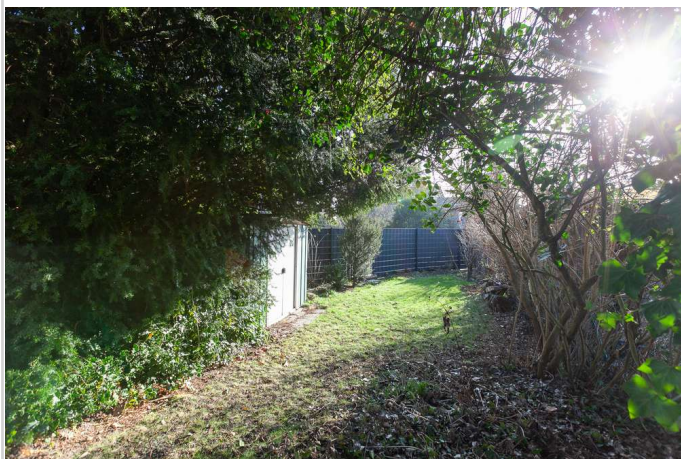
Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 100,00 m²
Kaltmiete: 1.250,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta: 1.458,00 EUR



Blick in den Garten



Gartenansicht



Gartenansicht



Wintergarten

Sofort frei! Schickes, renoviertes RMH mit Wintergarten und Stellplatz in ansprechender Ortsrandlage



47877 Willich Anrath

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 100,00 m²
Kaltmiete: 1.250,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta: 1.458,00 EUR



Wintergarten



Wohn-/Essbereich



Wohn-/Essbereich



Wohn-/Essbereich

Sofort frei! Schickes, renoviertes RMH mit Wintergarten und Stellplatz in ansprechender Ortsrandlage



47877 Willich Anrath

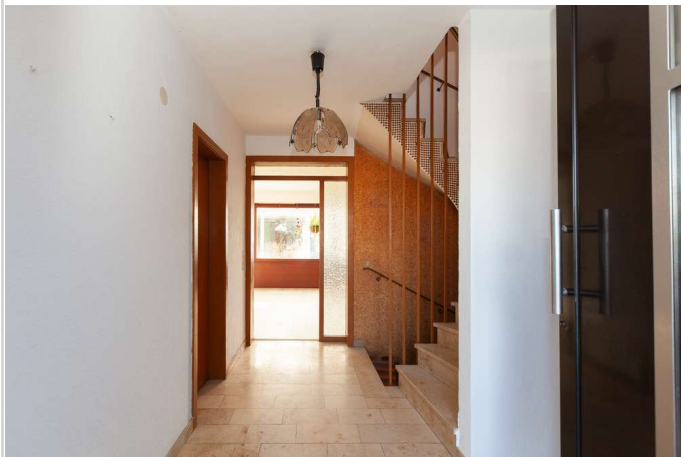
Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 100,00 m²
Kaltmiete: 1.250,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta: 1.458,00 EUR



Wohn-/Essbereich



Wohn-/Essbereich



Diele EG



Diele EG

Sofort frei! Schickes, renoviertes RMH mit Wintergarten und Stellplatz in ansprechender Ortsrandlage



47877 Willich Anrath

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 100,00 m²
Kaltmiete: 1.250,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta: 1.458,00 EUR



Küchenbereich



Küchenbereich



Diele 1. OG



Schlafzimmer

Sofort frei! Schickes, renoviertes RMH mit Wintergarten und Stellplatz in ansprechender Ortsrandlage



47877 Willich Anrath

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 100,00 m²
Kaltmiete: 1.250,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta: 1.458,00 EUR



Schlafzimmer



1. Zimmer



1. Zimmer



2. Zimmer

Sofort frei! Schickes, renoviertes RMH mit Wintergarten und Stellplatz in ansprechender Ortsrandlage



47877 Willich Anrath

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 100,00 m²
Kaltmiete: 1.250,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta: 1.458,00 EUR



2. Zimmer



Tageslicht-Badezimmer



KG Hobbyraum mit Außentreppe



KG Hobbyraum mit Außentreppe

IMMOBILIEN NILKENS - Seit 1996

www.nilkens-immo.de

Zimmer:	4,00
Wohnfläche ca.:	100,00 m²
Kaltmiete:	1.250,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmielte:	1.458,00 EUR

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 10. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registrierummer: NW-2026-00615029

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen : 126,1 t kg CO₂-Äquivalent (tp_a)

Endenergiebedarf des Gebäudes

220,5 kWh/(m²a)

Primärenergiebedarf des Gebäudes

414,8 kWh/(m²a)

Angabenwerte gemäß GEG¹

Flächenkennwert:

Nettofl. 414,8 kWh/(m²a) Anforderungswert

155,8 kWh/(m²a)

Bezugsfläche nach der Gebäudenorm:

Bruttofl. 1,35 m² (Wohnfl.)

Anforderungswert

0,38 t

Spezifischer Wärmeverlust (bei Neubau)

☐ eingehalten

Für Energieeffizienzklassen verändertes Verfahren

☒ Verfahren nach DIN V 18589

☐ Verfahren nach EN ISO 15927 (Teilbegriffungsbedarf)

☐ Verordnungsform nach § 30 Absatz 4 GEG

Endergiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

230,5 kWh/(m²a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien² : für Heizung : ☐ für Warmwasser :

☒ Nutzung zur Erfüllung der 65%-EG-Richt gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 unter 1. Absatz

☐ Erfüllung der 65%-EG-Richt durch zweifache Erfüllungsbedingung nach § 71 Absatz 2, 3, 4 und 5 in Verbindung mit § 71 Absatz 1 (GEG)

☐ Heizungsanlage (G 17a)

☐ Heizungsanlage (G 17b)

☐ Solarthermische Anlage (G 71a)

☐ Wassergeheizte Heizanlage der Wassentemperatur (G 71a) (GEG)

☐ Wassergeheizte Heizanlage (G 71a)

☐ Solarthermische Heizanlage (G 71b)

☐ Solarthermische Heizanlage (G 71c)

☐ Geothermie, geothermische Wärmepumpe (G 71a) (GEG)

☐ Geothermie, geothermische Wärmepumpe (G 71a) (GEG)

☐ Erfüllung der 65%-EG-Richt durch Angabe einer Berechnung in der Anlage nach § 71 Absatz 2 (GEG)

☐ Erfüllung der 65%-EG-Richt durch Angabe einer Berechnung in der Anlage nach § 71 Absatz 2 (GEG)

☐ Erfüllung der 65%-EG-Richt durch Angabe einer Berechnung in der Anlage nach § 71 Absatz 2 (GEG)

☐ Erfüllung der 65%-EG-Richt durch Angabe einer Berechnung in der Anlage nach § 71 Absatz 2 (GEG)

☐ Erfüllung der 65%-EG-Richt durch Angabe einer Berechnung in der Anlage nach § 71 Absatz 2 (GEG)

☐ Erfüllung der 65%-EG-Richt durch Angabe einer Berechnung in der Anlage nach § 71 Absatz 2 (GEG)

☐ Erfüllung der 65%-EG-Richt durch Angabe einer Berechnung in der Anlage nach § 71 Absatz 2 (GEG)

☐ Erfüllung der 65%-EG-Richt durch Angabe einer Berechnung in der Anlage nach § 71 Absatz 2 (GEG)

☐ Erfüllung der 65%-EG-Richt durch Angabe einer Berechnung in der Anlage nach § 71 Absatz 2 (GEG)

☐ Erfüllung der 65%-EG-Richt durch Angabe einer Berechnung in der Anlage nach § 71 Absatz 2 (GEG)

☐ Erfüllung der 65%-EG-Richt durch Angabe einer Berechnung in der Anlage nach § 71 Absatz 2 (GEG)

☐ Erfüllung der 65%-EG-Richt durch Angabe einer Berechnung in der Anlage nach § 71 Absatz 2 (GEG)

☐ Erfüllung der 65%-EG-Richt durch Angabe einer Berechnung in der Anlage nach § 71 Absatz 2 (GEG)

☐ Erfüllung der 65%-EG-Richt durch Angabe einer Berechnung in der Anlage nach § 71 Absatz 2 (GEG)

☐ Erfüllung der 65%-EG-Richt durch Angabe einer Berechnung in der Anlage nach § 71 Absatz 2 (GEG)

☐ Erfüllung der 65%-EG-Richt durch Angabe einer Berechnung in der Anlage nach § 71 Absatz 2 (GEG)

Vergleichswerte Endernergie⁴

Angabe der Endergie für die Heizung : ☐ für Warmwasser : ☐

Angabe der Endergie für die Heizung : ☐ für Warmwasser : ☐

Angabe der Endergie für die Heizung : ☐ für Warmwasser : ☐

Angabe der Endergie für die Heizung : ☐ für Warmwasser : ☐

Angabe der Endergie für die Heizung : ☐ für Warmwasser : ☐

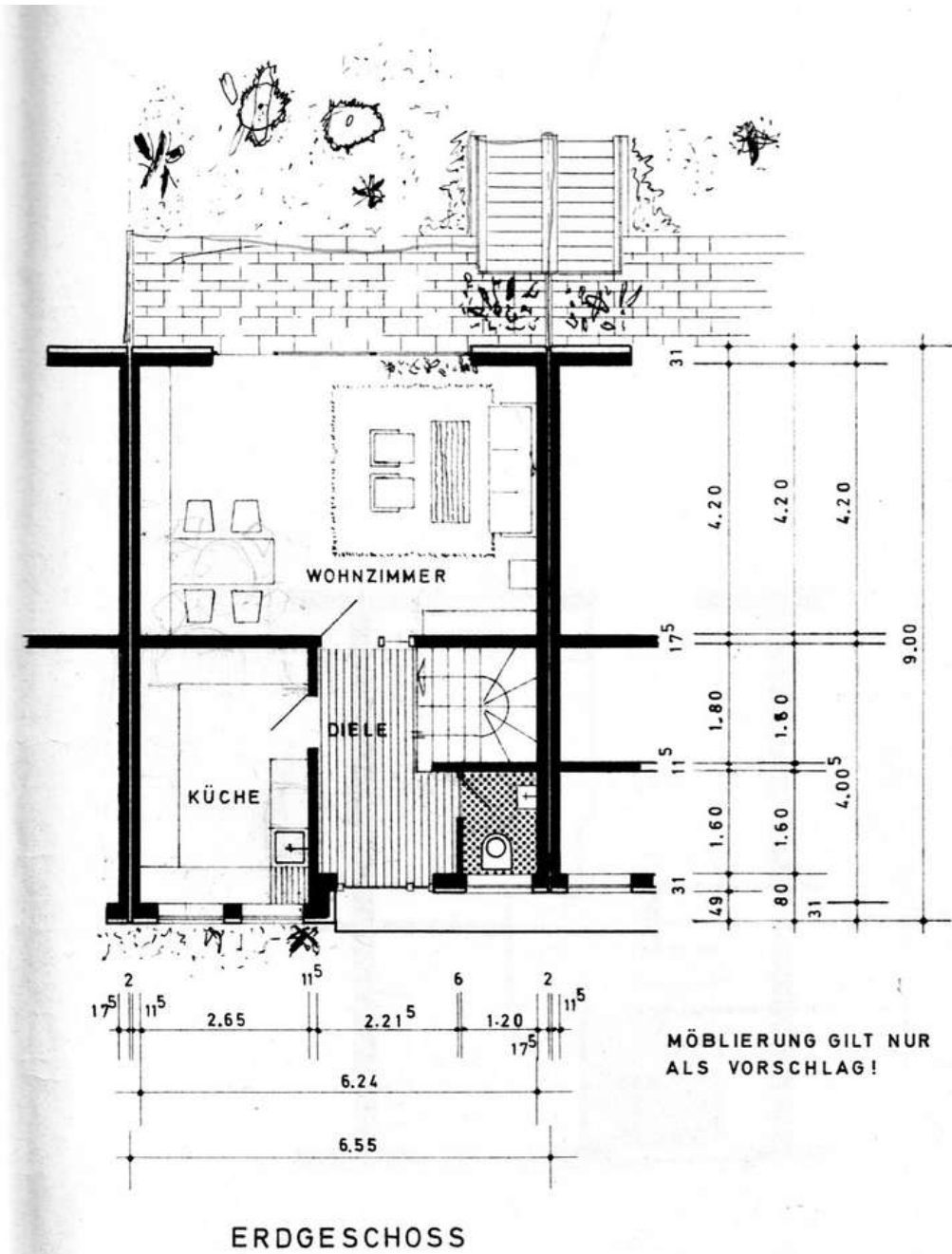
Angabe der Endergie für die Heizung : ☐ für Warmwasser : ☐

Sofort frei! Schickes, renoviertes RMH mit Wintergarten und Stellplatz in ansprechender Ortsrandlage



47877 Willich Anrath

Zimmer:	4,00
Wohnfläche ca.:	100,00 m²
Kaltmiete:	1.250,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta:	1.458,00 EUR



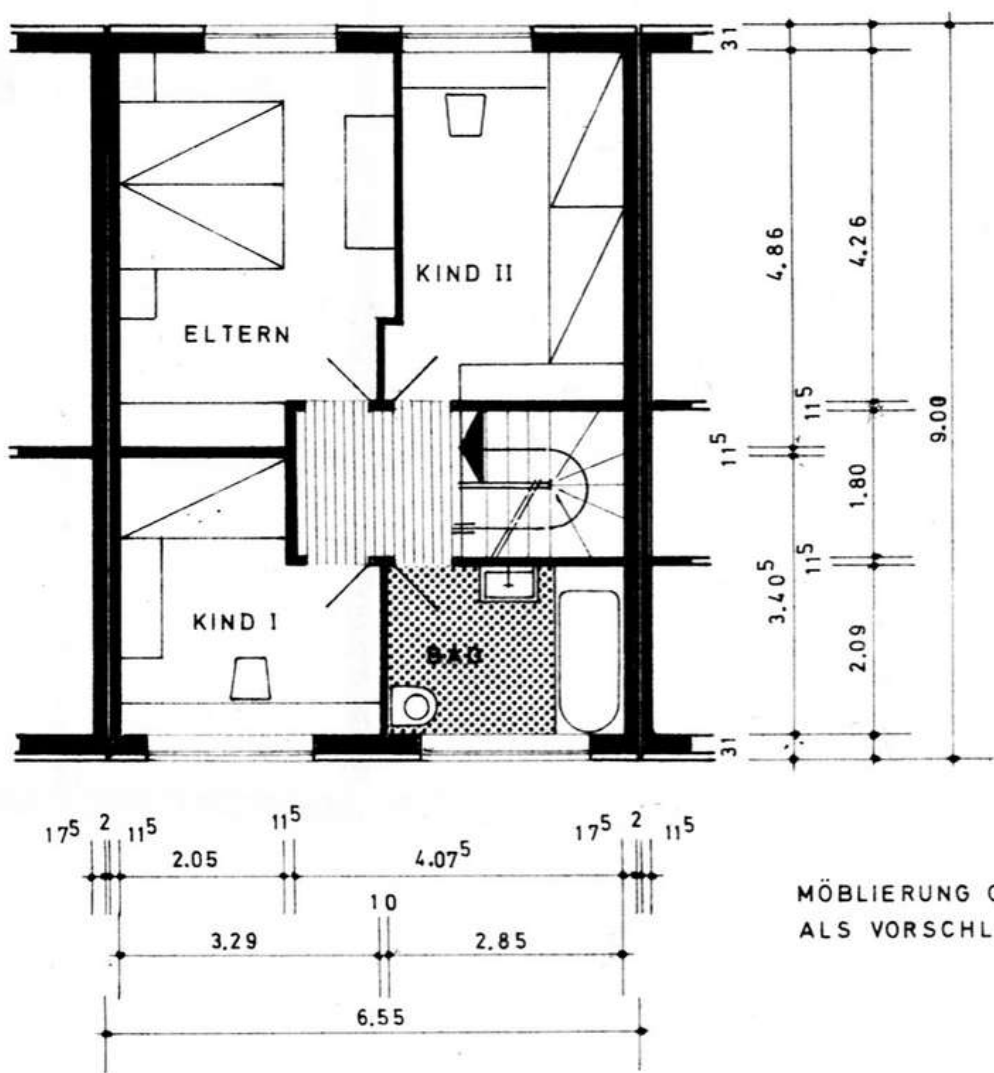
Erdgeschoss

Sofort frei! Schickes, renoviertes RMH mit Wintergarten und Stellplatz in ansprechender Ortsrandlage



47877 Willich Anrath

Zimmer:	4,00
Wohnfläche ca.:	100,00 m²
Kaltmiete:	1.250,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta:	1.458,00 EUR



OBERGESCHOSS

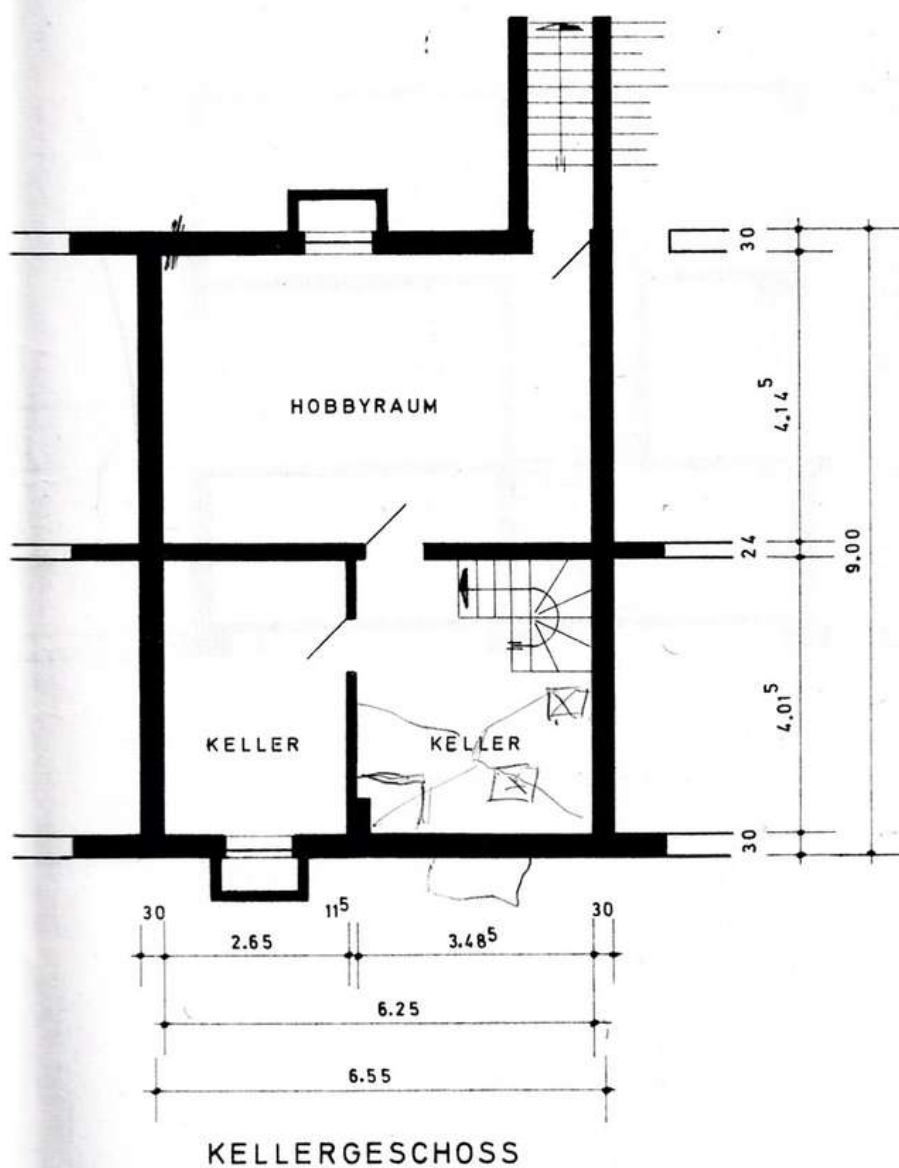
Obergeschoss

Sofort frei! Schickes, renoviertes RMH mit Wintergarten und Stellplatz in ansprechender Ortsrandlage



47877 Willich Anrath

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 100,00 m²
Kaltmiete: 1.250,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta: 1.458,00 EUR



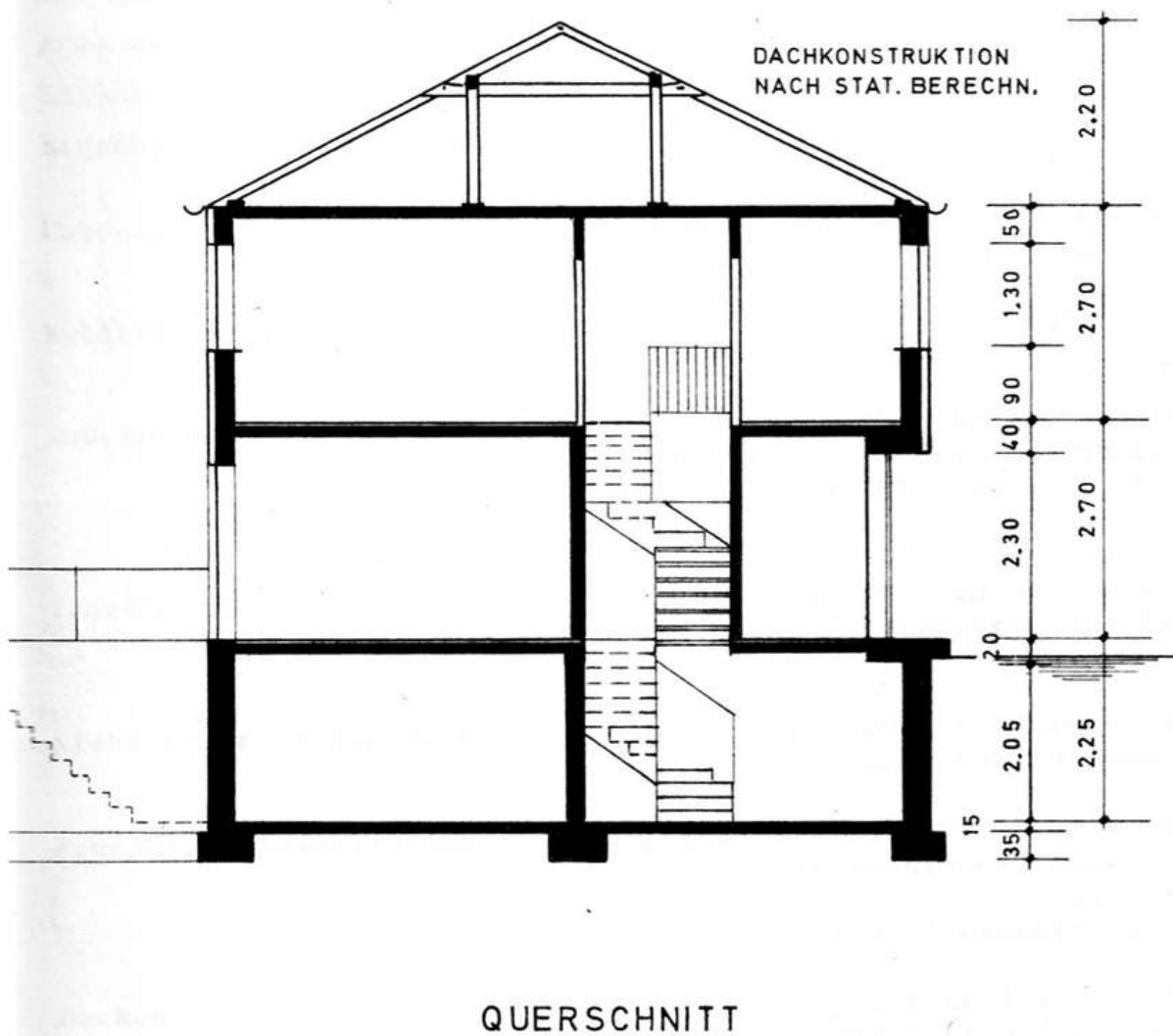
Kellergeschoss

Sofort frei! Schickes, renoviertes RMH mit Wintergarten und Stellplatz in ansprechender Ortsrandlage



47877 Willich Anrath

Zimmer:	4,00
Wohnfläche ca.:	100,00 m²
Kaltmiete:	1.250,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmielte:	1.458,00 EUR



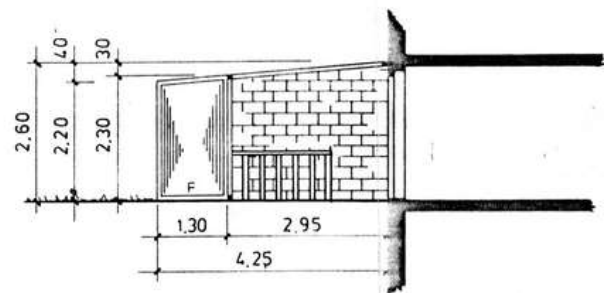
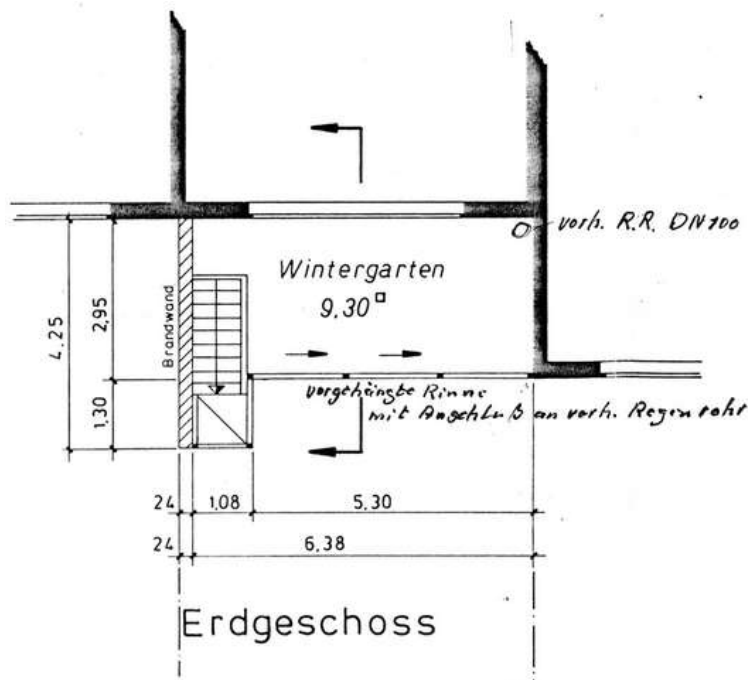
Querschnitt

Sofort frei! Schickes, renoviertes RMH mit Wintergarten und Stellplatz in ansprechender Ortsrandlage



47877 Willich Anrath

Zimmer:	4,00
Wohnfläche ca.:	100,00 m²
Kaltmiete:	1.250,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta:	1.458,00 EUR



Schnitt

Wintergarten Skizze

Sofort frei! Schickes, renoviertes RMH mit Wintergarten und Stellplatz in ansprechender Ortsrandlage



47877 Willich Anrath

Zimmer:	4,00
Wohnfläche ca.:	100,00 m ²
Kaltmiete:	1.250,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta:	1.458,00 EUR

