

Exposé

Einfamilienhaus in Nettetal

**Teilsaniertes freistehendes Ein-Zweifamilienhaus zentral,
ruhig und seenah in Lobberich**



Objekt-Nr. OM-415995

Einfamilienhaus

Verkauf: **548.000 €**

Ansprechpartner:
Sabine N.

41334 Nettetal
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1978	Zustand	saniert
Grundstücksfläche	378,00 m²	Schlafzimmer	5
Zimmer	6,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	137,46 m²	Garagen	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	3
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung
Übernahmedatum	04.02.2026		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Der Kaufpreis ist auf Verhandlungsbasis

Privat Verkauf / Provisionsfrei für Kaufende

Wir verkaufen unser freistehendes Ein-Zweifamilienhaus in zentraler, ruhiger und seenaher Sackgasse im Zentrum von 41334 Nettetal-Lobberich mit Südgarten.

Das Haus kann sowohl als Einfamilienhaus als auch z.B. als Mehrgenerationenhaus genutzt werden.

Beschreibung:

Das Haus ist von 1978 und wurde dieses Jahr 2025 teilsaniert (genaue Auflistung der Modernisierungen siehe weiter unten unter dem Punkt "Angaben zur Ausstattung").

Es gibt eine moderne energieeffiziente Gasheizung von 2018, welche auch gleichzeitig für Warmwasser sorgt.

Die Wohnfläche beträgt 137,46 Quadratmeter + Keller und 378 Quadratmeter Grundstück.

Es teilt sich folgendermaßen auf:

Komplett Unterkellert (76,72 Quadratmeter):

- Flur (7,98 Quadratmeter)
- Waschküche mit Heizung und neu erstellter Toilette und Waschbecken mit Warmwasser von 2025 -> als weiteres Gäste WC nutzbar (10,57 Quadratmeter)
- Anschlussraum (6,18 Quadratmeter)
- Heizungsraum (12,32 Quadratmeter)
- großer Hobbyraum mit Bar und Heizung, sowie zwei richtige Tageslicht Fenster und Kelleraußentreppe (39,67 Quadratmeter)

Erdgeschoss (gesamte Wohnfläche 75,02 Quadratmeter):

- Diele / Garderobe (10,78 Quadratmeter)
- Tageslicht Gäste WC mit Warmwasser (2,15 Quadratmeter):
- großes sonniges Wohnzimmer (27,39 Quadratmeter):

Mit großer Schiebetüre und Kamin (Südseite) und direkten Gartenzugang, sowie mit angrenzenden offenen Esszimmer

- das Esszimmer (11,69 Quadratmeter):

Kann auch als Wohnküche umgeändert werden

- weiteres Zimmer (ehemalige Küche) (10,25 Quadratmeter):

Kann als Küche oder Schlafzimmer oder sonstiges Zimmer verwendet werden

- schönes weiteres Zimmer mit Terrassenausgang (11,95 Quadratmeter):

Nutzbar als Büro/Schlafzimmer oder Gästezimmer

1. Etage (gesamte Wohnfläche 62,44 Quadratmeter):

- Südbalkon/Loggia (1,22 Quadratmeter)
- Flur (9,51 Quadratmeter)

- Tageslicht Bad mit großer Dusche und Waschmaschinenanschluss (6,47 Quadratmeter):

Das Bad wurde gerade erst komplett neu gemacht und ist noch komplett unbenutzt

- sehr großes Zimmer mit neuen Küchenanschlüssen (18,17 Quadratmeter):

Kann aber auch als Schlafzimmer genutzt werden

- lichtdurchflutetes Wohnzimmer /Schlafzimmer mit Südbalkon (11,03 Quadratmeter)

- großes lichtdurchflutetes Schlafzimmer / Kinderzimmer (11,90 Quadratmeter)

- kleineres helles Zimmer als z.B. Büro (4,14 Quadratmeter)

- kleine Garderobe im Flur

- großer Dachboden mit Tageslicht Fenster

Garage:

Außerdem gehört zum Haus eine Garage (elektrisches Garagentor) mit Anbau für Fahrräder und Gartenutensilien, sowie direkten Gartenzugang.

Einfahrt:

Auf der großen Einfahrt passen zwei Autos hintereinander drauf, sowie durch die neue Erweiterung der Einfahrt (welche diesen Sommer 2025 gemacht wurde) ist ein weiterer Stellplatz vorhanden, sodass man die Möglichkeit hat 3 Autos direkt vor der Tür auf dem eigenen Grundstück zu parken.

Garten:

Der Südgarten wurde diesen Sommer 2025 durch die Hinzunahme vom Vorgarten erweitert / vergrößert und komplett neu hoch eingezäunt mit zwei Gartentoren. Durch das vordere Gartentor hat man von der Straße aus direkten Zugang in den Garten.

Ausstattung

Das Haus wurde dieses Jahr 2025 Teilsaniert

Folgende Sachen wurden neu gemacht:

- im Erdgeschoss und Obergeschoss neue 3 fach verglaste Kunststofffenster in weiß (außer das Dachschrägenfenster)

- neue Wasserleitung + Stromleitung vom Keller ins Obergeschoss

- neuer Stromkasten im Keller

Im Obergeschoss wurde folgendes modernisiert / erneuert:

- neuer Strom- Unterverteilkasten

- komplett neues Bad mit neuer Wasserleitung und neuen Waschmaschinen-Anschluss, sowie neu gefliest

- neue Elektro-Küchenanschlüsse und Wasserleitung für Spülbecken mit Spülmaschinen-Anschluss

- neuer Decken- und Wandanstrich in allen Räumen

- die Elektrik wurde überwiegend erneuert

- neue Rigipswand zum Treppenhaus

- neue Rigipswand zur Abtrennung für Garderobe und Küchen-Vorratsecke (die Rigipswände können aber ohne Probleme wieder entfernt werden)

Das Obergeschoss war geplant als zweite eigenständige Wohnung für Mehrgenerationenwohnen.

Daher die neuen Küchenanschlüsse und Waschmaschinenanschluss, sowie der Strom-Unterverteilungskasten.

Man hat daher die Möglichkeit sowohl den Wasserverbrauch als auch Stromverbrauch für das Obergeschoss separat abzulesen.

Im Obergeschoss fehlen aktuell nur noch neuer Boden und Innentüren, sowie Waschbecken, Toilette.

Man kann das Haus aber genauso gut als Einfamilienhaus nutzen, indem man die Küchenanschlüsse im Obergeschoss wieder entfernt.

Das Erdgeschoss:

Dies ist noch nicht modernisiert worden, sodass Sie hier Ihre individuellen Wünsche verwirklichen können.

- in einem Raum sind neue Stromleitungen verlegt worden(die Höhe der Steckdosen kann aber aktuell noch individuell angepasst werden)
- ein Strom-Unterverteilungskasten wurde im Erdgeschoss vorbereitet (kann also wieder ohne großen Aufwand entfernt werden)

Außenanlage:

- Erweiterung der Einfahrt durch neuen Stellplatz
- komplett neuer Gartenzaun mit zwei Gartentoren
- Vergrößerung des Gartens durch Hinzunahme des Vorgartens
- Neugestaltung des ehemaligen Vorgartens mit Trittplatten und Rasen

Eckdaten:

Verfügbar/ Bezugsfrei: 04.02.2026

Wohnfläche: 137,46 Quadratmeter

Grundstücksgröße: 378,00 Quadratmeter

Baujahr: 1978

Anzahl Zimmer: 6,5

Anzahl Schlafzimmer: 5 bei Nutzung als Einfamilienhaus

Anzahl Badezimmer: 1 (2 möglich)

Anzahl Gäste WC: 2

Rollläden: Im Erdgeschoss an allen Fenster vorhanden / im Obergeschoss ebenfalls an allen Fenster (außer einem Fenster) vorhanden

Keller: vollunterkellert

Garten: Ja

Garage: 1

Stellplätze: 3

Energieausweis: wird gerade erstellt

Energieträger: Gas

Baujahr der Heizung: 2018

Fenster: 3 fach verglaste Kunststofffenster von 2025

im Erdgeschoss mit abschließbaren Griffen

Fußboden: teilw. Fliesen

Weitere Ausstattung:

Südbalkon, Kamin, Gäste WCs, Duschbad, Terrasse, Garten, Keller, Kelleraußentreppe, Garage, Stellplätze

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Ein Energieausweis wird aktuell erstellt.

Anfragen werden nur mit vollständigen Namen und Telefonnummer beantwortet.

Wir melden uns dann schnellstmöglich bei Ihnen zurück.

Eine Besichtigung ist nach Absprache gerne möglich.

Alle Angaben ohne Gewähr und ohne Anspruch auf Vollständigkeit.

Lage

Das Haus befindet sich in einer sehr guten Lage in einer ruhigen Sackgasse zentral in 41334 Nettetal- Lobberich.

Einkaufsmöglichkeiten direkt vor der Tür:

- 3 min zu Fuß (180m) zur Ludbach Passage

(Kaufland, DM-Drogerie, Bäckerei Stinges, Estings Family, Nette-Apotheke, Apollo-Optiker, Deichmann-Schuhgeschäft, Takko Fashion, Kik, Woolworth, MediMax-Elektroladen)

- 5 min zu Fuß (350m) zur Burg Ingenhoven mit Ingenhovenpark

- 6 min zu Fuß (400m) zur Innenstadt Lobberich

- 6 min zu Fuß (450m) zum Netto Supermarkt oder Rossmann-Drogerie

- 12 min zu Fuß (850m) zum Aldi

Natur / Wandergebiet:

- 10 min zu Fuß (850m) zum wunderschönen See Windmühlenbruch

- 12 min zu Fuß (900m) zum wunderschönen See Nettebruch

Kindergarten / Schulen:

- 10 min zu Fuß (750m) Kindergarten

- 13 min zu Fuß (950m) Städtische Grundschule

- 18 min zu Fuß (1,3km) Werner-Jaeger-Gymnasium

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel etc. alles in direkter Nähe vorhanden.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Haus Seitenansicht



Hauseingang

Exposé - Galerie



Haus Seitenansicht



Südgarten

Exposé - Galerie



Weitere Ansicht Südgarten



Garten / ehemals Vorgarten

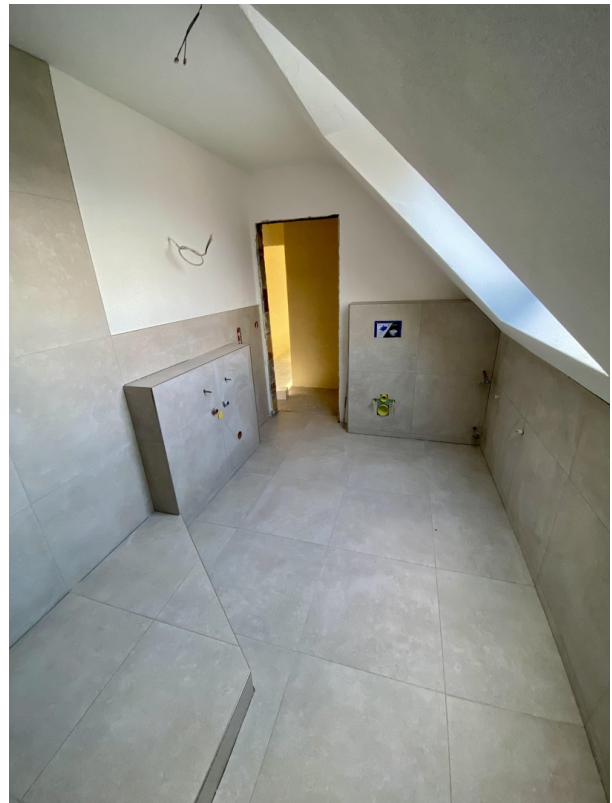
Exposé - Galerie



See Nette Bruch um die Ecke



OG neues Bad Ansicht 1



OG neues Bad Ansicht 2

Exposé - Galerie



OG Wohnzimmer / Schlafzimmer



OG Südbalkon

Exposé - Galerie



OG Küche / Schlafzimmer Bild 1



OG Küche / Schlafzimmer Bild 2

Exposé - Galerie



OG Schlafzimmer Ansicht 1



OG Schlafzimmer Ansicht 2

Exposé - Galerie



OG kleines Zimmer / Büro



OG Flur Ansicht 1

Exposé - Galerie



OG Flur Ansicht 2



OG neue Unterverteilung

Exposé - Galerie



EG Wohnzimmer



EG Wohnzimmer Kamin



EG Schlaf-Gästzimmer / Büro

Exposé - Galerie



EG Gäste WC



Keller Gäste WC



Keller neuer Stromkasten

Exposé - Galerie



Keller Gasheizung



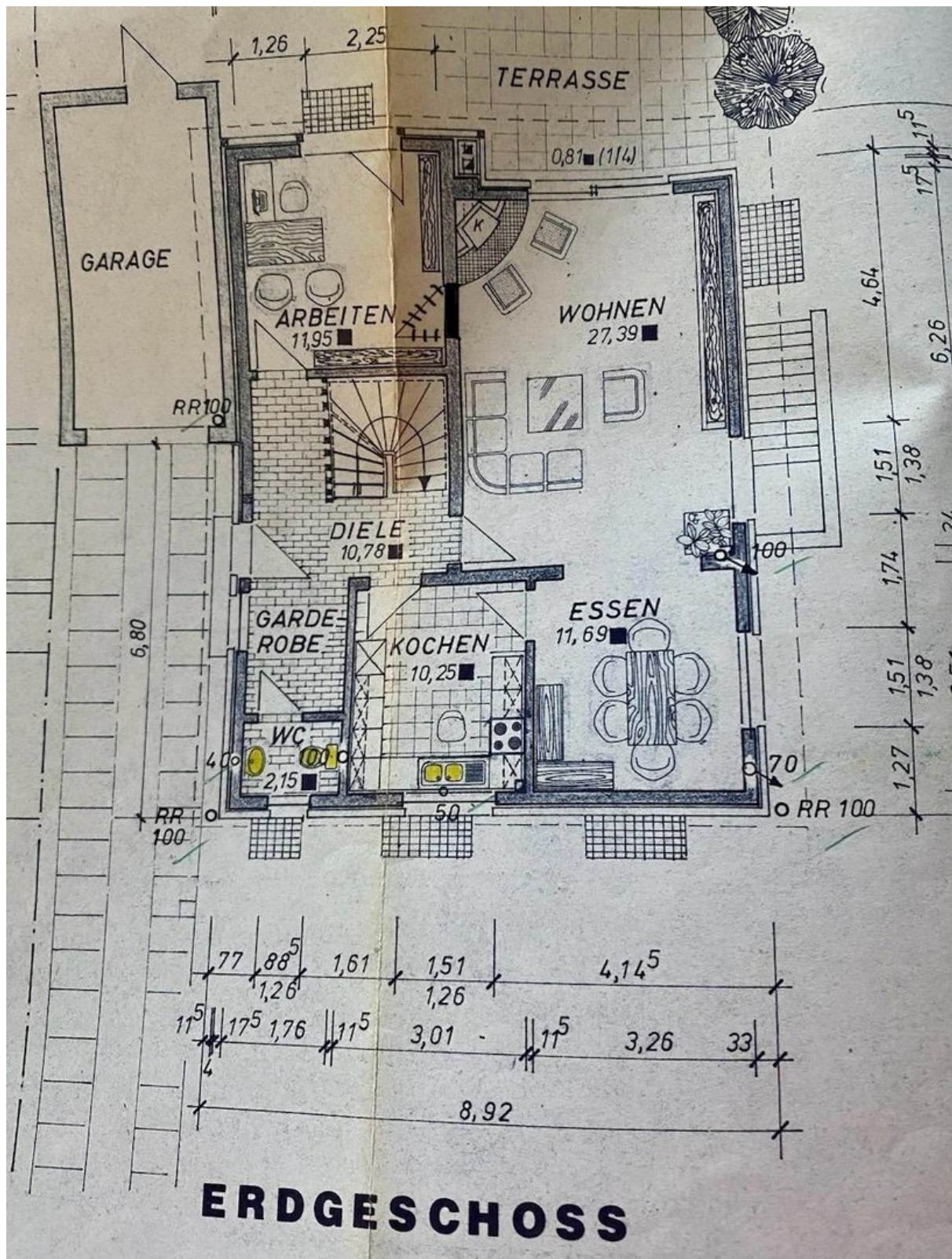
Dachboden Ansicht 1

Exposé - Galerie



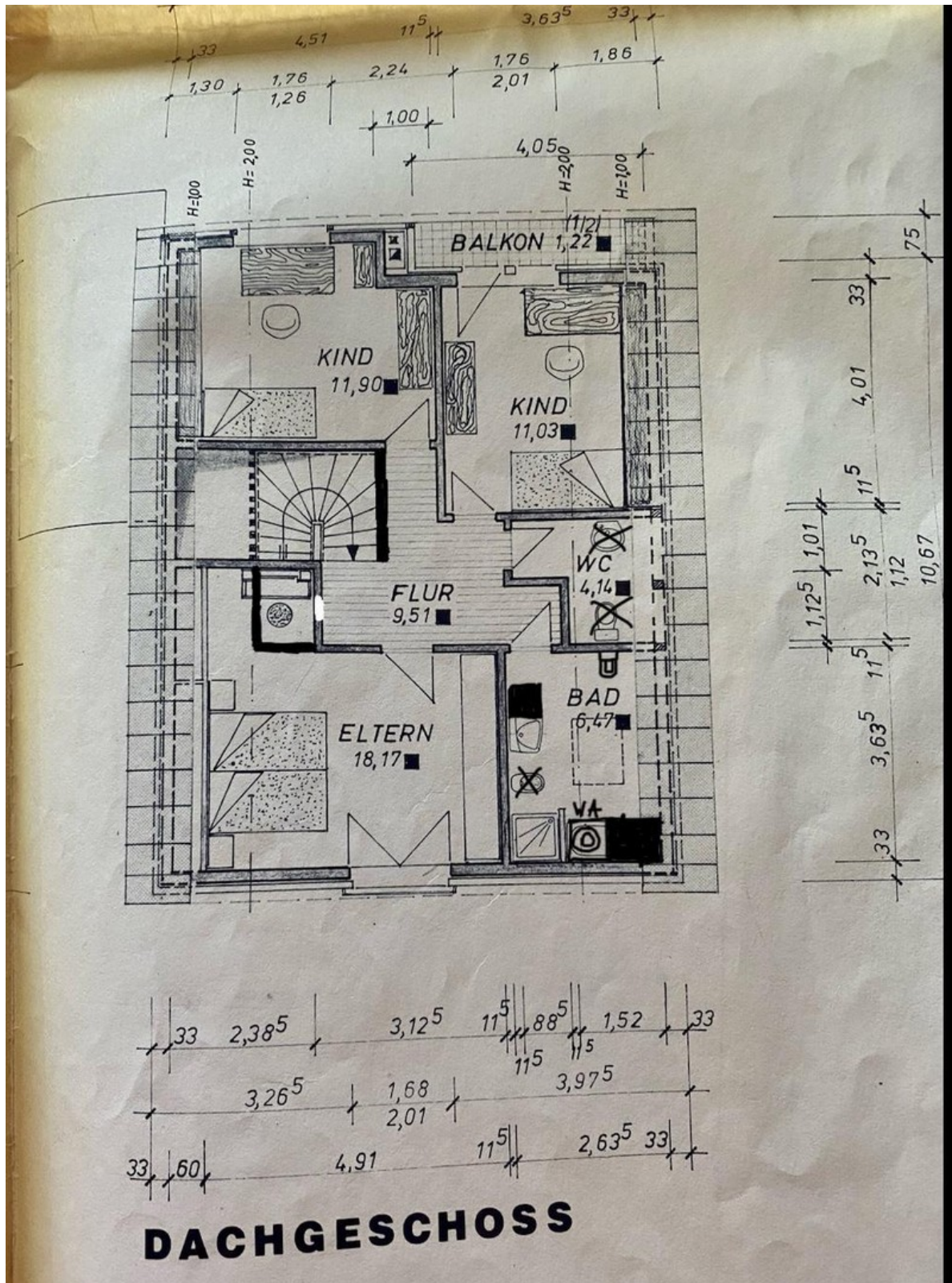
Dachboden Ansicht 2

Exposé - Grundrisse



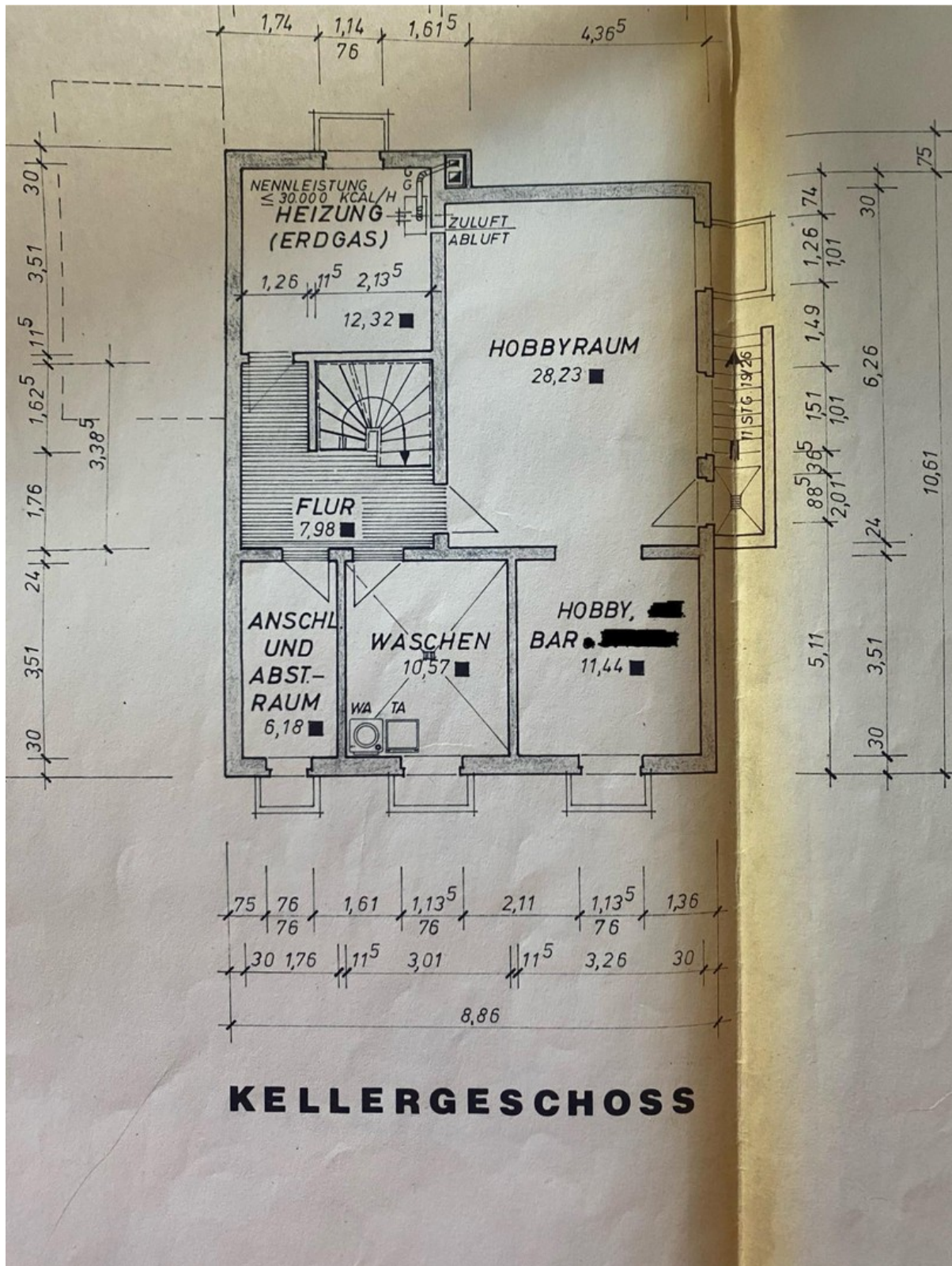
Grundriss Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



Grundriss Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



Grundriss Keller