

# Exposé

## Reihenhaus in Willich

### Neuwertiges 5-Zimmer-Reihenhaus (Bj. 2023) mit Energieklasse A



Objekt-Nr. OM-453500

**Reihenhaus**

Verkauf: **649.000 €**

Ansprechpartner:  
Alex Dering

47877 Willich  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2023	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	240,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Etagen	3	Badezimmer	3
Zimmer	5,00	Stellplätze	2
Wohnfläche	178,26 m <sup>2</sup>	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Stellen Sie sich vor: Sie ziehen ein und müssen nichts machen. Kein Sanierungsstau, keine Modernisierung. Dieses 2023 fertiggestellte Reihenhaus in Willich-Neersen wurde von uns als Erstbewohnern mit viel Liebe bewohnt und gepflegt – jetzt machen wir Platz für eine neue Familie.

Mit 178,26 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 5 Zimmern und 3 Bädern bietet das Haus großzügigen Raum für Familien, Homeoffice und Hobbys. Die Heizung läuft über eine moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe (Daikin) in Kombination mit Fußbodenheizung – Ergebnis: Energieeffizienzklasse A mit nur 30,11 kWh/(m<sup>2</sup>a). Sie sparen sich Heizungstausch, CO<sub>2</sub>-Aufschläge und alle Sorgen um künftige energetische Auflagen.

Erdgeschoss – das Herzstück

Großzügiger, lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit bodentiefen Fenstern und direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten. Hier finden Familienleben und gemütliche Abende ihren Platz. Das Gäste-WC und der separate Heizungsraum sind praktisch im EG untergebracht.

Obergeschoss – privater Rückzug

Drei sehr geräumige Schlafzimmer und ein großzügiges Familienbad mit Badewanne, ebenerdiger Dusche und WC. Genug Platz für jedes Familienmitglied – inklusive Raum für ein Homeoffice.

Dachgeschoss – Ihr Bonus-Stockwerk

Ein helles, großzügiges Studio mit eigenem Duschbad – perfekt als zusätzliches Schlafzimmer, als Teenager-Refugium, Homeoffice oder Hobbyraum. Diese Etage allein ist ein starkes Argument für das Haus.

Außenbereich

Eigene Terrasse, sonniger Garten zum Spielen und Entspannen sowie zwei eigene Stellplätze auf dem Grundstück. Auf dem 240 m<sup>2</sup> großen Grundstück haben Sie privaten Raum, ohne den Aufwand eines großen Gartens.

## Ausstattung

Warum dieses Haus und kein Neubau?

- Sofort einzugsbereit – kein Bauträger-Risiko, keine Wartezeit, keine Kostensteigerungen während der Bauphase
- Alle Kosten bereits enthalten: Bodenbeläge, Außenanlagen, Terrasse, Stellplatz – alles fertig und bezahlt
- Energetisch auf Neubau-Niveau – Wärmepumpe, Klasse A, alle GEG-Anforderungen erfüllt, keine Nachrüstpflicht
- Geringer Wertverlust durch Wohnen – wir sind die einzigen Bewohner gewesen, das Haus ist in absolut neuwertigem Zustand
- Provisionsfrei – direkt vom Eigentümer, ohne Maklerkosten

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad

## Sonstiges

Alex Dering

Sie erreichen mich telefonisch täglich unter folgender Rufnummer 0162 3332593. Gerne können Sie mir auch per WhatsApp Fragen stellen oder Unterlagen schicken.

## **Lage**

Neubaugebiet „Neersen am Bruch“ – ruhige, familienfreundliche Wohnsiedlung mit kompletter Infrastruktur:

- Apotheke, Lebensmittel-Discount und Allgemeinmediziner direkt vor Ort
- Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule und Gymnasium in der Nähe
- Öffentliche Verkehrsmittel direkt erreichbar
- Düsseldorf-Innenstadt über A44 in ca. 25 Minuten
- Düsseldorf Flughafen in ca. 30 Minuten
- Mönchengladbach und Krefeld in ca. 15 Minuten

Die Stadt Willich (51.000 Einwohner) ist Mittelzentrum im Städte-Dreieck Düsseldorf-Mönchengladbach-Krefeld und beliebter Wohnstandort mit hohem Naherholungswert in der niederrheinischen Landschaft. Kulturelles Highlight: die Neersener Schlossfestspiele.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	30,11 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



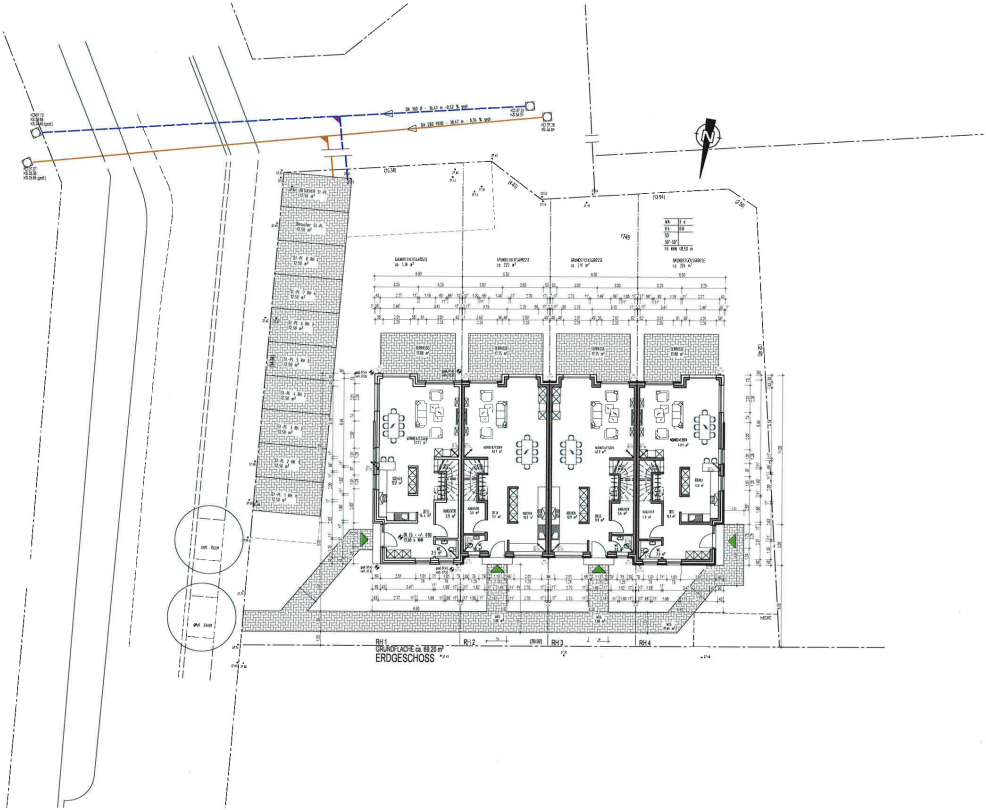
# Exposé - Galerie



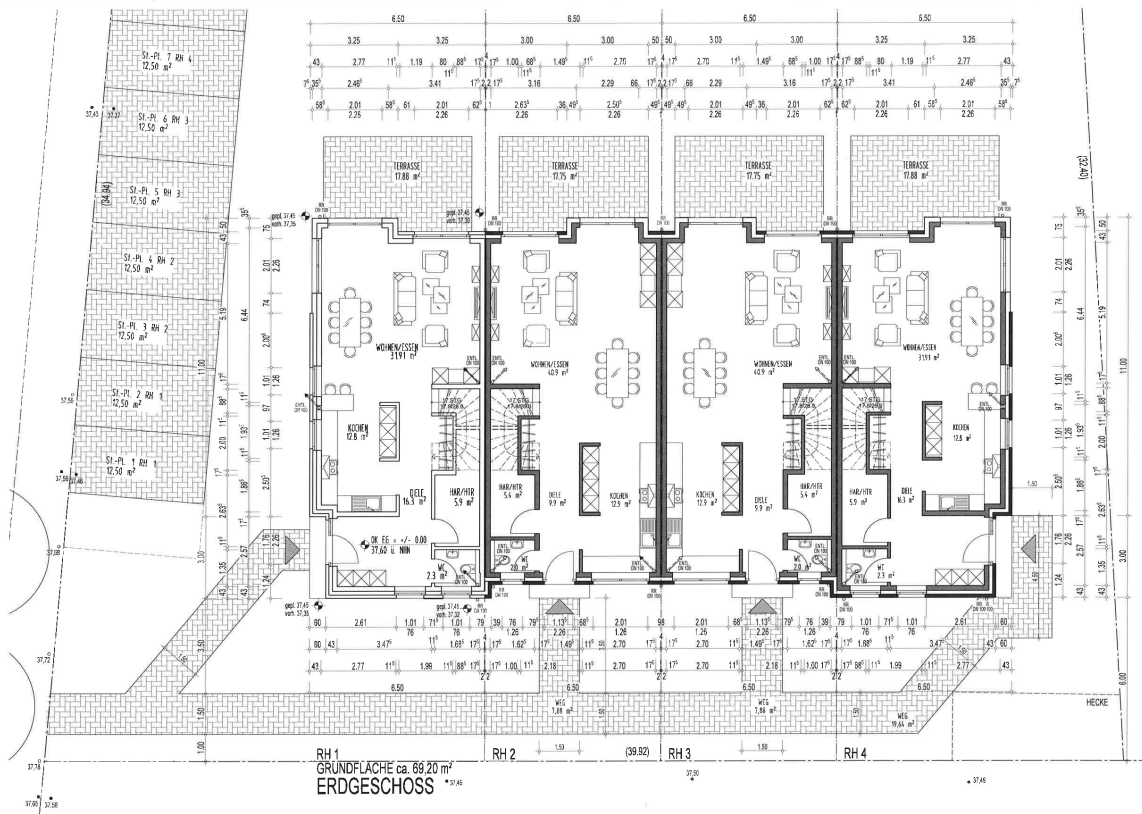
# Exposé - Galerie



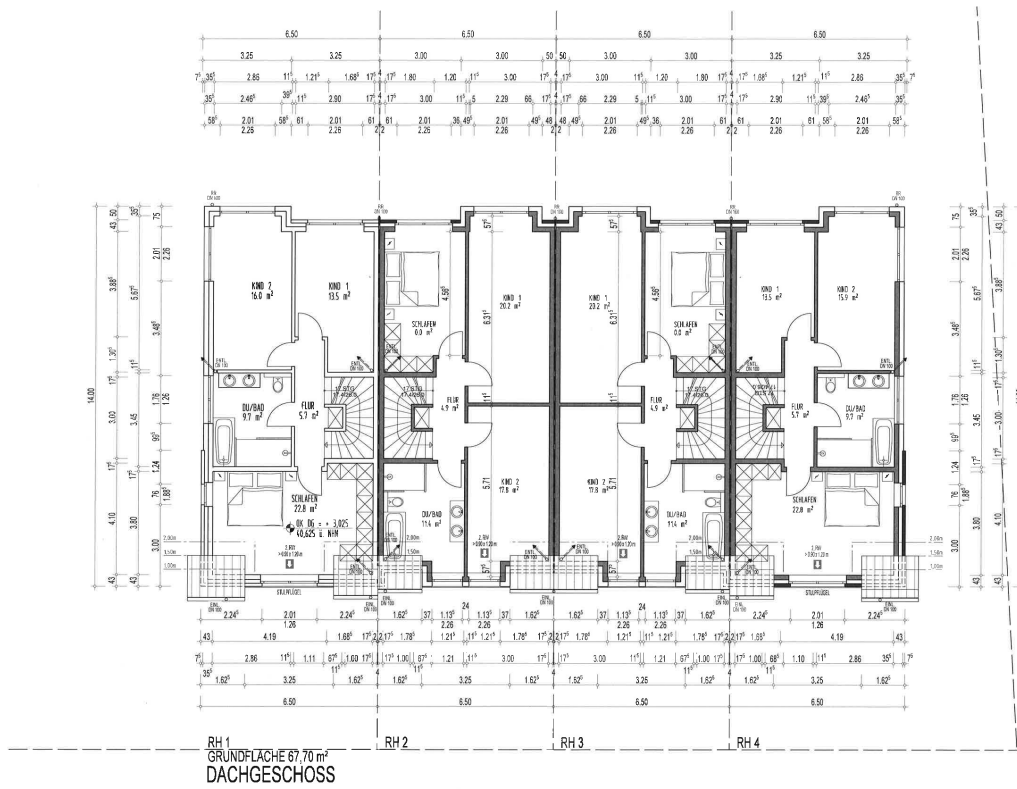
# Exposé - Grundrisse



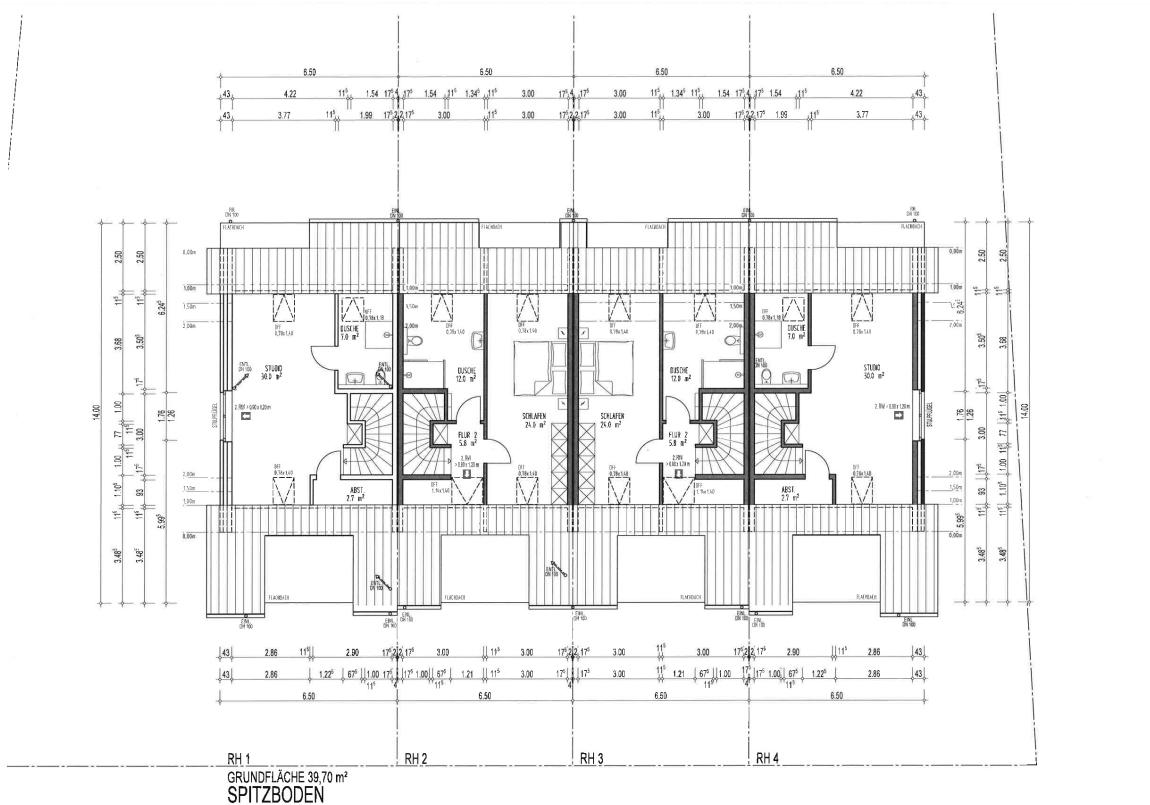
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



RÜCKANSICHT

# Exposé - Grundrisse



SEITENSICHT RECHTS



SEITENSICHT LINKS