

Exposé

Reihenhaus in Nettetal

Familienidylle, traumhafter Garten, begehrte Lage in Nettetal-Lobberich Zentrum



Objekt-Nr. OM-471937

Reihenhaus

Verkauf: **298.000 €**

Ansprechpartner:
Dustin Freieck

Düsseldorferstr. 5
41334 Nettetal
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	608,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	116,00 m ²	Stellplätze	2
Nutzfläche	28,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das charmante Einfamilienhaus befindet sich auf einem ca. 608 m² großen Grundstück in attraktiver Lage von Nettetal-Lobberich.

Im Zuge einer umfangreichen Kernsanierung im Jahr 2013 wurde die Immobilie technisch und optisch modernisiert. Dabei wurden unter anderem die Elektrik erneuert, das Badezimmer hochwertig saniert sowie zahlreiche Ausbau- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt.

Die Wohnfläche von ca. 116 m² verteilt sich auf zwei Vollgeschose und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein unausgebautes Dachgeschoss sowie eine zusätzliche Nutzfläche von ca. 28 m².

Der großzügige Gartenbereich bietet ideale Voraussetzungen für Familien, Freizeit und Erholung. Besonders hervorzuheben sind das große Klettergerüst, ein eigenes Baumhaus sowie ein Gartenbrunnen, die dem Außenbereich einen besonderen Charakter verleihen und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten schaffen.

Zusätzlich stehen ca. 28 m² Nutzfläche mit vorhandenen Wasseranschlüssen zur Verfügung. Diese Flächen eignen sich ideal als Büro, Hobbyraum, Atelier, Partyraum oder für weitere individuelle Nutzungskonzepte.

Das derzeit unausgebaute Dachgeschoss bietet zusätzlich interessantes Entwicklungspotenzial. Aufgrund des Baufensters der angrenzenden Nachbarbebauung erscheint ein Ausbau des Dachgeschosses beziehungsweise eine mögliche Erweiterung um eine zusätzliche Etage grundsätzlich denkbar.

Die vorhandene Heizungsanlage stammt aus dem Jahr 1983 und bietet damit gleichzeitig die Möglichkeit, die Immobilie energetisch weiter zu modernisieren und individuell an heutige Standards anzupassen.

Ausstattung

Umfangreiche Kernsanierung 2013

Zwei Vollgeschose

Großzügiges Grundstück

Modernisiertes Badezimmer

Gäste-WC

Kamin

Holzdielen und Fliesenböden

Teilunterkellerung

Ausbaureserve im Dachgeschoss

Erweiterbarer Stellplatz

Terrassenbereich

Gartenbrunnen

Kunststofffenster mit Doppelverglasung

Einbauküche

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Die Immobilie befindet sich in Nettetal-Lobberich an der Düsseldorfer Straße. Lobberich zählt zu den beliebtesten Stadtteilen Nettetals und bietet eine sehr gute Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie Restaurants und Cafés befinden sich in der näheren Umgebung. Die Anbindung an die umliegenden Städte sowie an die Autobahnen ist ebenfalls gut.

Die Nähe zu den Nettetaler Seen und zahlreichen Freizeitmöglichkeiten macht die Lage zusätzlich attraktiv.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	377,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Kamin

Exposé - Galerie



Küche



Küche 2

Exposé - Galerie



Terrasse



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Garten

Exposé - Galerie



Esszimmer



Gästeklo



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Büro

Exposé - Galerie



Ankleidezimmer



Dusche

Exposé - Galerie



Bad



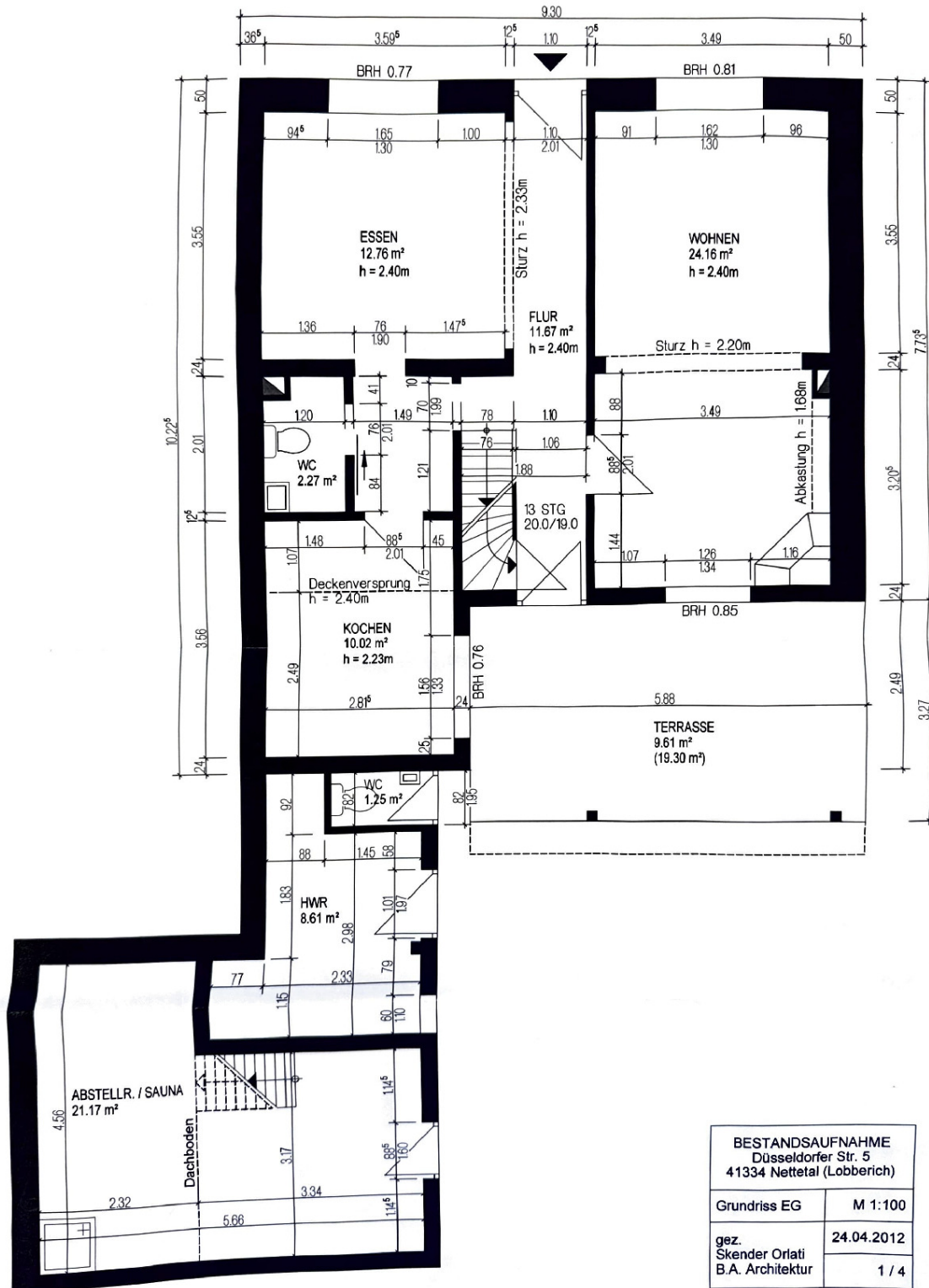
Bad

Exposé - Galerie



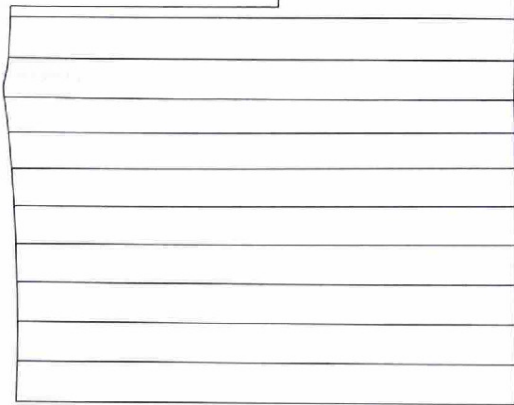
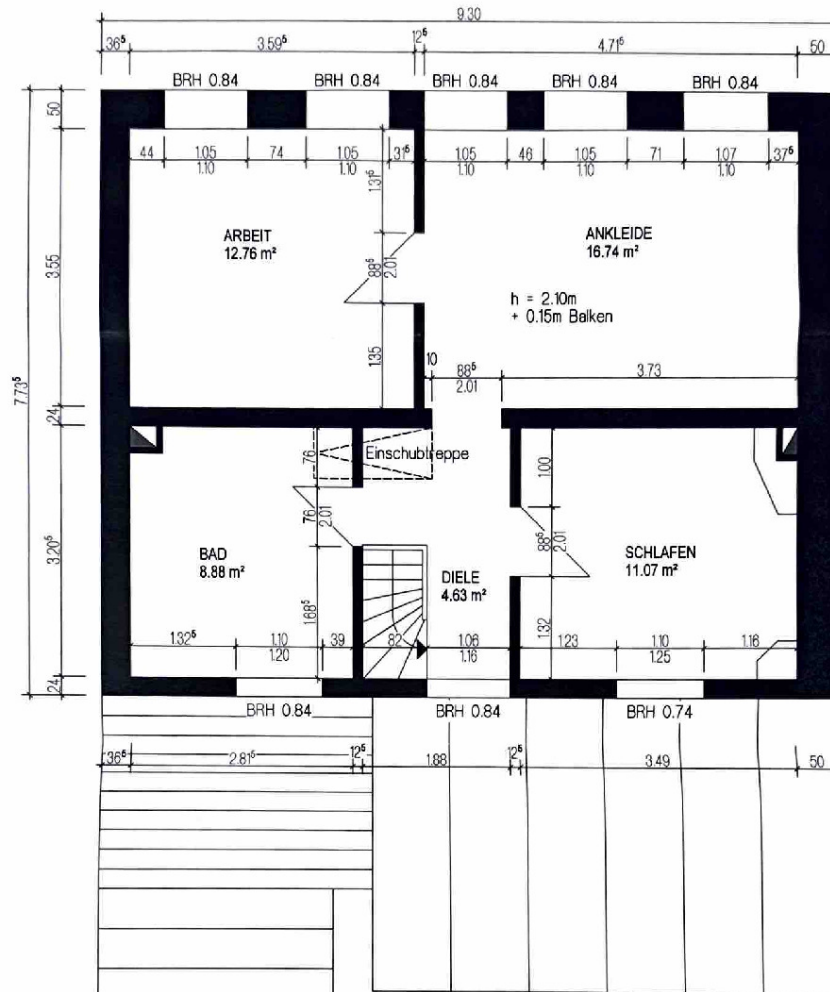
Front Haus

Exposé - Grundrisse



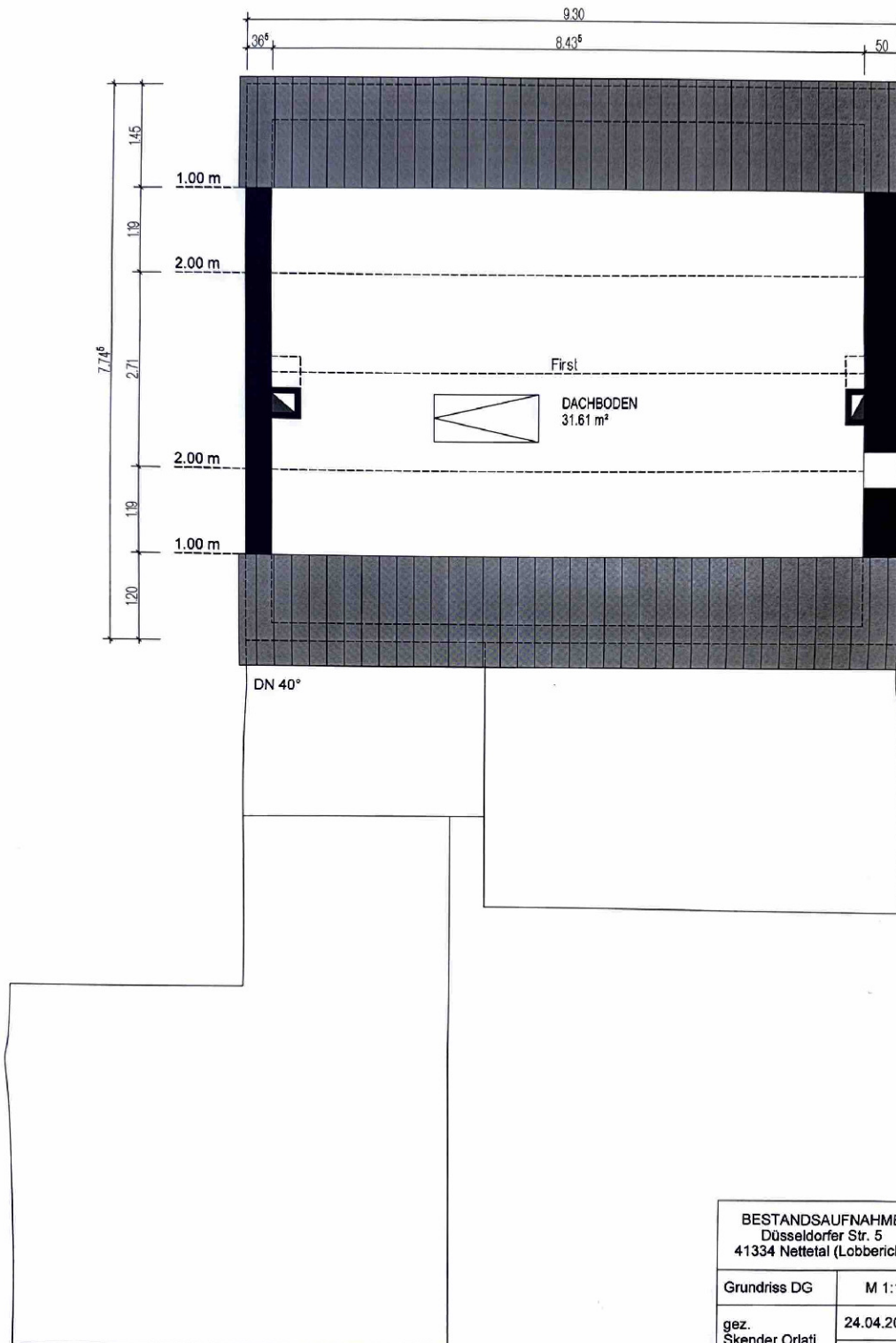
BESTANDSAUFNAHME Düsseldorfer Str. 5 41334 Nettetal (Lobberich)	
Grundriss EG	M 1:100
gez. Skender Orlati B.A. Architektur	24.04.2012 1 / 4

Exposé - Grundrisse



BESTANDSAUFNAHME Düsseldorfer Str. 5 41334 Nettetal (Lobberich)	
Grundriss OG	M 1:100
gez. Skender Orlati B.A. Architektur	24.04.2012 2 / 4

Exposé - Grundrisse



BESTANDSAUFNAHME Düsseldorfer Str. 5 41334 Nettetal (Lobberich)	
Grundriss DG	M 1:100
gez. Skender Orlati B.A. Architektur	24.04.2012 3 / 4

Exposé - Grundrisse

