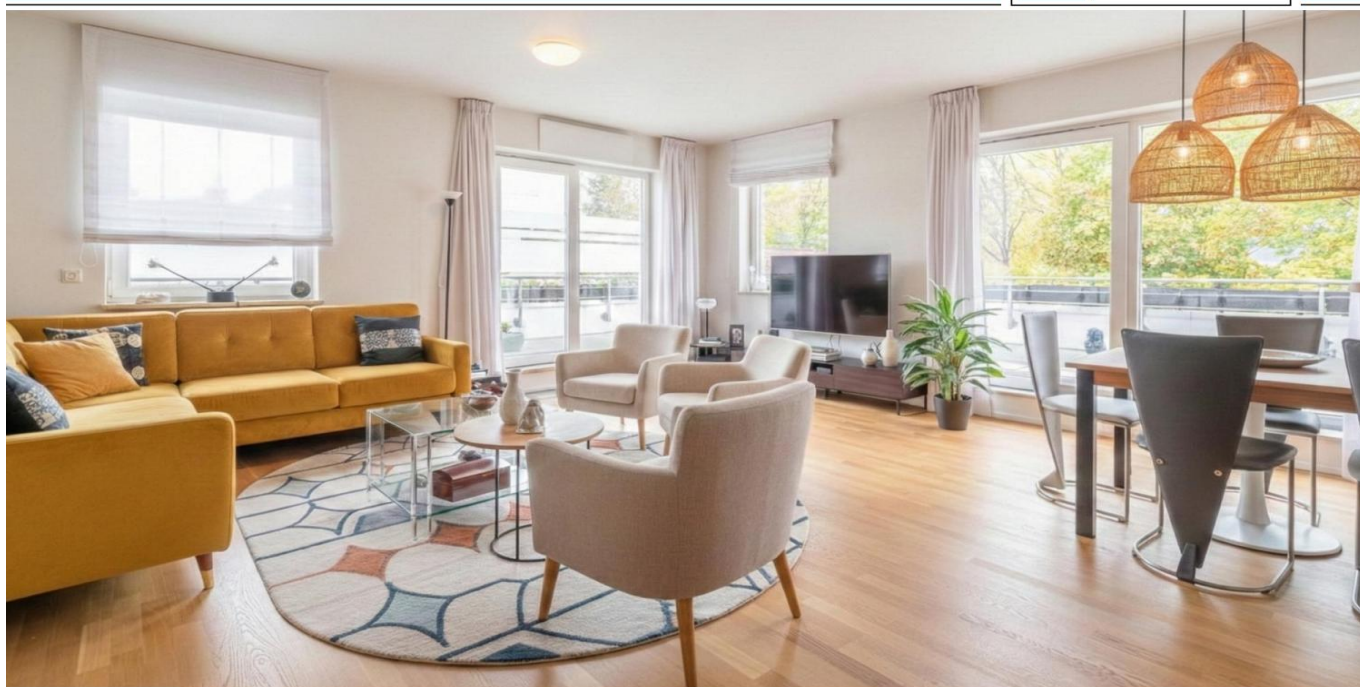


Nettetal

# Lichtdurchflutete Dachgeschosswohnung mit Raum für Familie und Leben

*Codice oggetto: 26475001a*



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PREZZO D'ACQUISTO: 379.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 104 m<sup>2</sup> • VANI: 4**

**Codice oggetto: 26475001a - 41334 Nettetal**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 26475001a - 41334 Nettetal**

## A colpo d'occhio

|                     |                          |
|---------------------|--------------------------|
| Codice oggetto      | 26475001a                |
| Superficie netta    | ca. 104 m <sup>2</sup>   |
| Vani                | 4                        |
| Camere da letto     | 3                        |
| Bagni               | 1                        |
| Anno di costruzione | 2012                     |
| Garage/Posto auto   | 1 x Parcheggio interrato |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 379.000 EUR                                                               |
| Appartamento           | Attico                                                                    |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda       | ca. 25 m <sup>2</sup>                                                     |
| Caratteristiche        | Bagni di servizio                                                         |

**Codice oggetto: 26475001a - 41334 Nettetal**

## Dati energetici

| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
|-----------------------------------------|-------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Riscaldamento                           | Gas         | Consumo finale di energia                             | 61.50 kWh/m²a                       |
| Certificazione energetica valido fino a | 01.02.2036  | Classe di efficienza energetica                       | B                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Gas         | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2012                                |

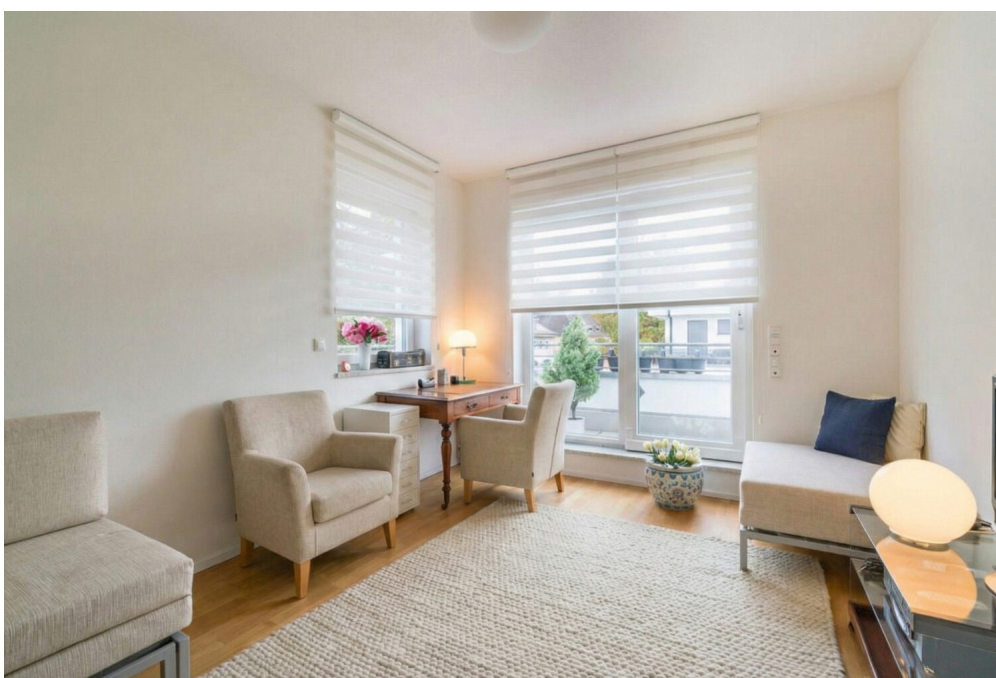
Codice oggetto: 26475001a - 41334 Nettetal

## La proprietà



Codice oggetto: 26475001a - 41334 Nettetal

## La proprietà



Codice oggetto: 26475001a - 41334 Nettetal

## La proprietà



Codice oggetto: 26475001a - 41334 Nettetal

## Una prima impressione

Willkommen in dieser gepflegten Dachgeschosswohnung aus dem Jahr 2012, die mit einer Wohnfläche von ca. 104 m<sup>2</sup> und einer gehobenen Ausstattungsqualität überzeugt. Die Immobilie befindet sich in einem vollständig fertiggestellten Haus und besticht durch ihre moderne Bauweise sowie durchdachte Aufteilung, die viel Raum für individuelle Gestaltung bietet. Mit insgesamt vier Zimmern, darunter drei Schlafzimmer, schafft diese Wohnung ideale Voraussetzungen für Familien oder Paare, die Wert auf Freiraum und Komfort legen. Der großzügige Grundriss erlaubt vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten und verspricht angenehme Alltagserlebnisse. Das Herzstück der Wohnung bildet der offen gehaltene Wohnbereich, der viel Platz für gemeinsames Leben und Entspannung bietet. Die drei Schlafzimmer bieten genügend Rückzugsmöglichkeiten und Privatsphäre für alle Bewohner. So entsteht eine ausgewogene Balance zwischen gemeinschaftlichen und privaten Bereichen innerhalb der Immobilie. Ein modernes Badezimmer erfüllt die Ansprüche eines zeitgemäßen Wohnens und unterstreicht den gepflegten Zustand der Wohnung. Hochwertige Sanitärausstattung trägt zum Komfort bei und lässt keine Wünsche offen. Bei der Ausstattung überzeugt die Immobilie mit einer Zentralheizung, die durch eine Fußbodenheizung ergänzt wird. Diese Kombination garantiert ein angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit und sorgt gerade in den Wintermonaten für wohlige Wärme. Die Fußbodenheizung schafft zusätzliche Behaglichkeit in allen Räumen und entspricht modernen energetischen Standards. Die gehobene Ausstattungsqualität spiegelt sich nicht nur in der Haustechnik wider, sondern prägt das gesamte Wohnambiente. Großzügige Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und unterstreichen das offene Wohnkonzept. Die Immobilie präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand, sodass ein Einzug ohne größere Renovierungsmaßnahmen möglich ist. Ein besonderes Merkmal dieser Wohnung ist ihre Lage im Dachgeschoss, die ein erhöhtes Maß an Privatsphäre und Ruhe garantiert. Die Architektur des Gebäudes aus dem Jahr 2012 verbindet moderne Ansprüche mit solider Bauausführung. Diese Dachgeschosswohnung bietet Raum für individuelle Wünsche und Wohnideen, sodass Sie hier Ihre eigenen Vorstellungen verwirklichen können. Die Wohnung eignet sich gleichermaßen für Familien, Paare oder Einzelpersonen, die ein gepflegtes und komfortables Zuhause suchen. Lassen Sie sich von den Vorteilen dieser Immobilie überzeugen und vereinbaren Sie einen individuellen Besichtigungstermin, um sich selbst ein Bild von dieser Wohnung zu machen. Die Kombination aus großzügiger Wohnfläche, moderner Ausstattung und gepflegtem Zustand macht dieses Objekt zu einem attraktiven Angebot auf dem Immobilienmarkt. Wir freuen uns, Ihnen diese Immobilie persönlich vorstellen zu dürfen.

**Codice oggetto: 26475001a - 41334 Nettetal**

## Tutto sulla posizione

Nettetal besticht durch seine ausgewogene Bevölkerungsstruktur von rund 42.000 Einwohnern und eine harmonische Verbindung von ländlicher Idylle und urbaner Lebensqualität. Die Stadt im Kreis Viersen bietet Familien eine stabile und sichere Umgebung mit einer nachhaltigen Nachfrage nach Wohnraum, die für eine lebendige Gemeinschaft spricht. Die vielfältige Infrastruktur und die ruhige Lage schaffen ideale Voraussetzungen für ein behagliches und zukunftsorientiertes Familienleben.

In unmittelbarer Nähe finden Familien ein breites Spektrum an erstklassigen Bildungseinrichtungen, die den Grundstein für eine umfassende Förderung der Kinder legen. Das renommierte Werner-Jaeger-Gymnasium sowie mehrere Kindergärten und Grundschulen sind in nur etwa fünf bis dreizehn Minuten fußläufig erreichbar, was den Alltag mit Kindern besonders angenehm gestaltet. Ergänzend dazu sorgt das nahegelegene Rhein-Maas-Berufskolleg für weiterführende Bildungsmöglichkeiten. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch den Lobberich Bahnhof in nur sieben Minuten zu Fuß gewährleistet, was flexible Mobilität für die ganze Familie ermöglicht.

Gesundheit und Wohlbefinden stehen hier ebenso im Fokus: Mehrere Facharztpraxen, Apotheken und das städtische Krankenhaus sind in einem Radius von unter zehn Gehminuten erreichbar und garantieren schnelle und verlässliche medizinische Versorgung. Für aktive Familien bietet das Werner-Jaeger-Zentrum vielfältige Sportmöglichkeiten, während zahlreiche Spielplätze und großzügige Parkanlagen in wenigen Minuten zu Fuß zum Entspannen und Toben einladen. Die nahegelegenen Cafés, Restaurants und Bistros schaffen ein lebendiges und einladendes Umfeld, das gemeinsame Momente in angenehmer Atmosphäre fördert.

Diese Lage vereint Sicherheit, Komfort und eine lebendige Gemeinschaft, die Familien ein harmonisches und erfülltes Leben ermöglicht. Nettetal präsentiert sich als ein Ort, an dem Kinder behütet aufwachsen und Eltern eine ausgewogene Work-Life-Balance genießen können – ein Zuhause, das Zukunft schenkt.

**Codice oggetto: 26475001a - 41334 Nettetal**

## Ulteriori informazioni

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Codice oggetto: 26475001a - 41334 Nettetal**

## Partner di contatto

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Fabian Doetsch**

---

**Hochstraße 34, 41334 Nettetal-Lobberich**

**Tel.: +49 2153 - 95 75 901**

**E-Mail: [nettetal@von-poll.com](mailto:nettetal@von-poll.com)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**