

Weeze

# \*Exklusives Wohnen in Weeze\* Ihr Refugium mit besonderen Highlights – auch für die große Familie

Objektnummer: 24452014

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



KAUFPREIS: 549.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 183,72 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 459 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24452014 - 47652 Weeze

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24452014 - 47652 Weeze

## Auf einen Blick

Objektnummer	24452014
Wohnfläche	ca. 183,72 m <sup>2</sup>
Dachform	Krüppelwalmdach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2008
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	549.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24452014 - 47652 Weeze

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	102.04 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	13.01.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24452014 - 47652 Weeze

## Die Immobilie



Objektnummer: 24452014 - 47652 Weeze

## Die Immobilie



Objektnummer: 24452014 - 47652 Weeze

## Die Immobilie



Objektnummer: 24452014 - 47652 Weeze

## Die Immobilie





Objektnummer: 24452014 - 47652 Weeze

## Die Immobilie



Objektnummer: 24452014 - 47652 Weeze

## Die Immobilie



Objektnummer: 24452014 - 47652 Weeze

## Die Immobilie



Objektnummer: 24452014 - 47652 Weeze

## Die Immobilie



Objektnummer: 24452014 - 47652 Weeze

## Die Immobilie



Objektnummer: 24452014 - 47652 Weeze

## Die Immobilie



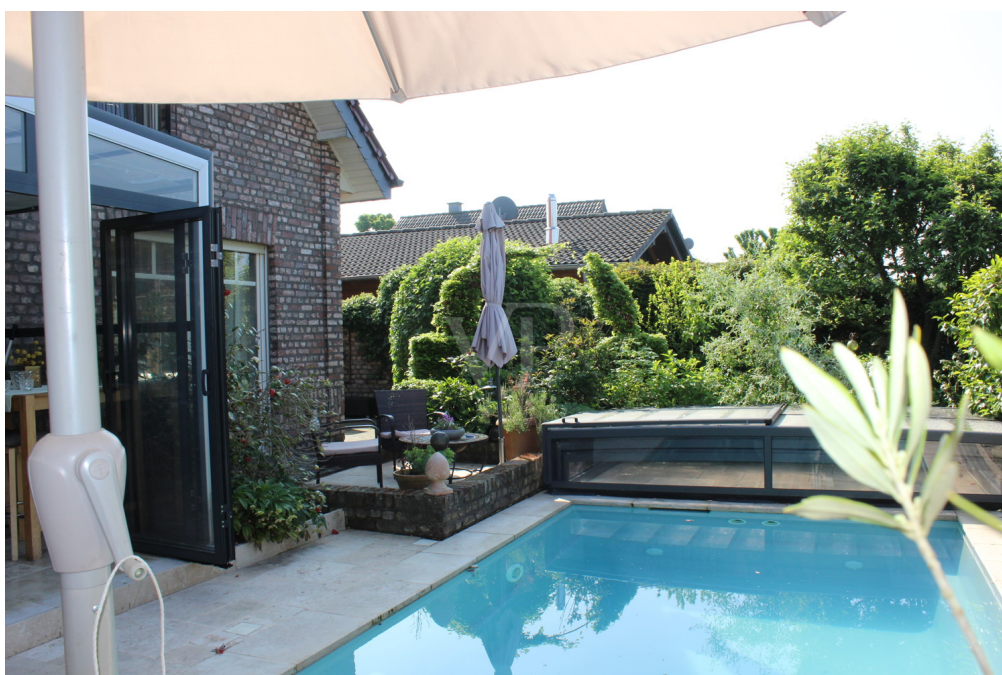
Objektnummer: 24452014 - 47652 Weeze

## Die Immobilie



Objektnummer: 24452014 - 47652 Weeze

## Die Immobilie





Objektnummer: 24452014 - 47652 Weeze

## Die Immobilie



Objektnummer: 24452014 - 47652 Weeze

## Die Immobilie



Objektnummer: 24452014 - 47652 Weeze

## Die Immobilie



Objektnummer: 24452014 - 47652 Weeze

## Die Immobilie



Objektnummer: 24452014 - 47652 Weeze

## Die Immobilie



Objektnummer: 24452014 - 47652 Weeze

## Die Immobilie



Objektnummer: 24452014 - 47652 Weeze

## Die Immobilie



Objektnummer: 24452014 - 47652 Weeze

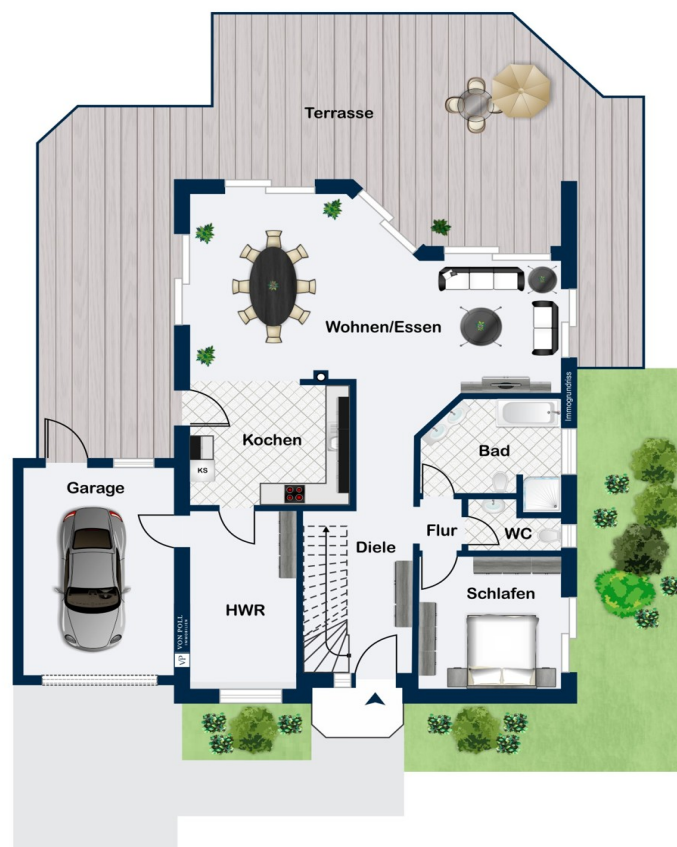
## Die Immobilie

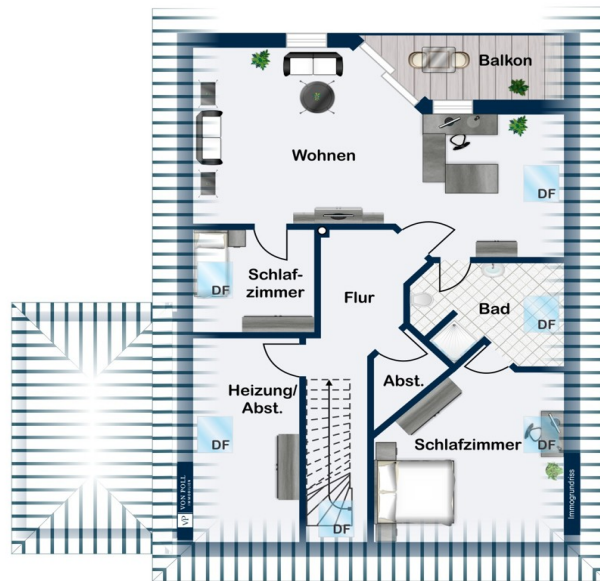




Objektnummer: 24452014 - 47652 Weeze

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24452014 - 47652 Weeze

## Ein erster Eindruck

Diese Immobilie ist etwas ganz Besonderes: In einer begehrten Lage von Weeze erwartet Sie dieses gepflegte Einfamilienhaus, umgeben von einem traumhaft angelegten Garten mit mehreren Sonnenterrassen und Außenpool. Die ruhige Randlage bietet Ihnen ein hohes Maß an Privatsphäre und Exklusivität. Das Haus wurde 2008 auf einem 459 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 185 m<sup>2</sup>, verteilt auf Erd- und Obergeschoss. Der lichtdurchflutete Wintergarten lädt dazu ein, die Sonne von morgens bis abends zu genießen, während der angrenzende Außenpool keine Wünsche offenlässt. Eine Garage, zwei Stellplätze am Haus sowie ein Gartenhaus runden dieses attraktive Angebot ab. Aktuell ist das Haus in zwei separate Wohnungen aufgeteilt, was es ideal für große Familien oder als Mehrgenerationenhaus macht. Im Erdgeschoss betreten Sie das Haus über eine großzügige Diele, von der aus alle Räume bequem erreichbar sind: die hochwertig ausgestattete Küche, ein helles, modernes Badezimmer, ein Schlafzimmer sowie der geräumige Wohn-/Essbereich mit großen Fensterfronten. Der Kamin und der charmante Erker verleihen dem Raum eine besonders gemütliche Atmosphäre, von wo aus Sie den Blick in den Garten genießen können. Der angrenzende Wintergarten verbindet Innen- und Außenbereich harmonisch miteinander. Dank seiner großen Glasflächen und flexiblen Gestaltungselemente können Sie die Natur das ganze Jahr über erleben. Mit seinem stilvollen Design ist der Wintergarten ein echtes Highlight dieses Hauses. Ein Hauswirtschaftsraum mit direktem Zugang zur Garage sowie ein Gäste-WC komplettieren das Erdgeschoss. Über eine elegante Holzterrasse – wenn Sie möchten auch mit dem vorhandenen Treppenlift – gelangen Sie ins Obergeschoss. Hier erwartet Sie ein weiteres großzügiges Wohn-/Esszimmer mit integrierter Küche, zwei Schlafzimmer sowie ein zweites Badezimmer. Der Balkon zur Gartenseite lädt ein zum Verweilen bei einem Glas Wein oder einer Tasse Tee. Der Garten ist pflegeleicht angelegt und bietet sowohl sonnige als auch schattige Plätze für jede Tageszeit. Ein weiteres Highlight ist der große, abdeckbare Außenpool, der zusammen mit der angrenzenden, etwa 20 m<sup>2</sup> großen Terrasse zum Sonnenbaden und Grillen einlädt. Zusätzlich bietet ein Gartenhaus und eine seitliche Abstellfläche Stauraum. Das Haus befindet sich in einem ausgezeichneten, gepflegten Zustand, da die Eigentümer es stets mit viel Liebe und Sorgfalt instandgehalten haben. Sie können sich auf eine hochwertige Ausstattung, zahlreiche Extras und ein helles, freundliches Wohnambiente freuen – bereit für den sofortigen Einzug!

Objektnummer: 24452014 - 47652 Weeze

## Ausstattung und Details

Folgendes können Sie erwarten:

- ca. 184 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- helles, lichtdurchflutetes Wohn-/Esszimmer mit Kamin im EG
- insgesamt drei Schlaf- bzw. Kinderzimmer
- weiteres Wohn-/Esszimmer im OG
- zwei gut ausgestattete Badezimmer
- zwei hochwertig eingerichtete Küchen
- Gäste-WC
- Echtholztreppe in Obergeschoss mit Treppenlift
- aufklappbarer Wintergarten in Süd/West-Ausrichtung
- extra breite, doppelt verglaste Kunststofffenster mit innenliegenden Sprossen
- elektrische Rollläden
- Gas-Zentralheizung als Fußbodenheizung
- Warmwasseraufbereitung im Sommer durch Wärmepumpe
- Lüftungsanlage
- Verwendung hochwertiger Baumaterialien
- schöner Garten mit mehreren Terrassen
- schließbarer Außenpool (Baujahr 2021)
- ca. 459 m<sup>2</sup> großes, nicht einsehbares Grundstück
- eine große Garage und zwei Stellplätze
- Gartenhaus als Abstellmöglichkeit
- Baujahr der Immobilie: 2008

Objektnummer: 24452014 - 47652 Weeze

## Alles zum Standort

Weeze ist eine ländliche Gemeinde im niederrheinischen Teil NRW. Die Stadt liegt in der Nähe der niederländischen Grenze und ist vor allem für ihre idyllische Landschaft, historische Sehenswürdigkeiten und gute Verkehrsanbindung bekannt. Hier sind einige Highlights: Schloss Wissen: Ein beeindruckendes Wasserschloss, das zu den ältesten seiner Art am Niederrhein gehört. Das Schloss ist von einem großen Park umgeben und beherbergt heute ein Hotel sowie eine Schlosskapelle, die für Hochzeiten und andere Veranstaltungen genutzt wird. Tierpark Weeze: Ein kleiner, familienfreundlicher Tierpark, der sich ideal für einen entspannten Ausflug eignet. Hier können Besucher einheimische und exotische Tiere in einer naturnahen Umgebung erleben. Nierswanderweg: Der Fluss Niers durchzieht Weeze und bietet zahlreiche Möglichkeiten für Wanderungen und Radtouren entlang malerischer Ufer und durch die umliegende Natur. Weeze ist verkehrstechnisch gut erschlossen und einfach zu erreichen durch die unmittelbare Nähe zur A57, die eine direkte Verbindung nach Düsseldorf und in die Niederlande bietet. Die Stadt ist auch über gut ausgebaute Landstraßen leicht zu erreichen. Der Bahnhof Weeze bietet regelmäßige Zugverbindungen nach Düsseldorf, Köln und in andere umliegende Städte. Die Anbindung an das regionale Bahnnetz ist somit ideal für Pendler und Reisende. Und auch der internationale Flughafen Weeze bietet Flüge zu verschiedenen europäischen Zielen. Insgesamt bietet Weeze eine attraktive Kombination aus ländlicher Ruhe, historischen Sehenswürdigkeiten und einer hervorragenden Verkehrsanbindung, die es zu einem idealen Ausgangspunkt für Erkundungen am Niederrhein macht.

**Objektnummer: 24452014 - 47652 Weeze**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.1.2034. Endenergieverbrauch beträgt 102.04 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008. Die Energieeffizienzklasse ist D. Bitte beachten Sie, dass Ihnen die Adresse der Immobilie nur nach Nennung Ihrer vollständigen Kontaktdaten über das Internet übermittelt werden kann. Vielen Dank für Ihr Verständnis! Nach Bekanntgabe Ihrer Daten erhalten Sie die Adresse in dem Ihnen zugesandten Exposee. Alle Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer. Hierfür kann trotz sorgfältiger Prüfung keine Gewähr und Haftung geleistet werden. Die Informationen werden bei Bedarf korrigiert. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Haben Sie bereits eine Finanzierung für Ihre Traumimmobilie? VON POLL FINANCE ist Ihr zuverlässiger und kompetenter Partner für die passende Immobilienfinanzierung. Wir unterbreiten Ihnen gerne ein maßgeschneidertes Finanzierungsangebot, welches genau auf Ihre Bedürfnisse eingeht. Sprechen Sie uns an, unsere Baufinanzierungsspezialisten beraten Sie gerne. Die allgemeinen Geschäftsbedingungen finden Sie in unserem Exposee.

Objektnummer: 24452014 - 47652 Weeze

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ramona Wanitzek-Reiter

---

Busmannstraße 28 Geldern  
E-Mail: [geldern@von-poll.com](mailto:geldern@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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