

Weeze

**\*WUNDERSCHÖN\*TOLLE  
LAGE\*BEHINDERTENGERECHT\***  
Zweifamilienhaus/großes EFH in Weeze in ruhiger  
Lage

Objektnummer: 24452006



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

**KAUFPREIS: 549.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 233 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 492 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24452006 - 47652 Weeze

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

Objektnummer: 24452006 - 47652 Weeze

## Auf einen Blick

|               |                           |                            |   |
|---------------|---------------------------|----------------------------|---|
| Objektnummer  | 24452006                  | Kaufpreis                  | 549.000 EUR   |
| Wohnfläche    | ca. 233 m <sup>2</sup>    | Haustyp                    | Zweifamilienhaus  |
| Dachform      | Satteldach                | Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung         | Modernisierung / Sanierung | 2022  |
| Zimmer        | 7                         | Zustand der Immobilie      | modernisiert  |
| Schlafzimmer  | 5                         | Bauweise                   | Massiv  |
| Badezimmer    | 2                         | Nutzfläche                 | ca. 0 m <sup>2</sup>  |
| Baujahr       | 1993                      | Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung                           |
| Stellplatz    | 2 x Freiplatz, 2 x Garage |                            |   |

Objektnummer: 24452006 - 47652 Weeze

## Auf einen Blick: Energiedaten

|             |                |
|-------------|----------------|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Befuerung   | Gas            |

Objektnummer: 24452006 - 47652 Weeze

## Die Immobilie



Objektnummer: 24452006 - 47652 Weeze

## Die Immobilie



Objektnummer: 24452006 - 47652 Weeze

## Die Immobilie



Objektnummer: 24452006 - 47652 Weeze

## Die Immobilie





Objektnummer: 24452006 - 47652 Weeze

## Die Immobilie



Objektnummer: 24452006 - 47652 Weeze

## Die Immobilie



Objektnummer: 24452006 - 47652 Weeze

## Die Immobilie



Objektnummer: 24452006 - 47652 Weeze

## Die Immobilie



Objektnummer: 24452006 - 47652 Weeze

## Die Immobilie



Objektnummer: 24452006 - 47652 Weeze

## Die Immobilie



Objektnummer: 24452006 - 47652 Weeze

## Die Immobilie



Objektnummer: 24452006 - 47652 Weeze

## Die Immobilie





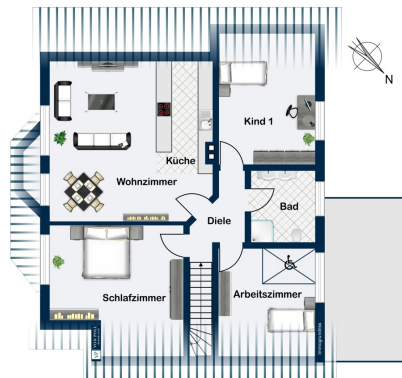
Objektnummer: 24452006 - 47652 Weeze

## Die Immobilie



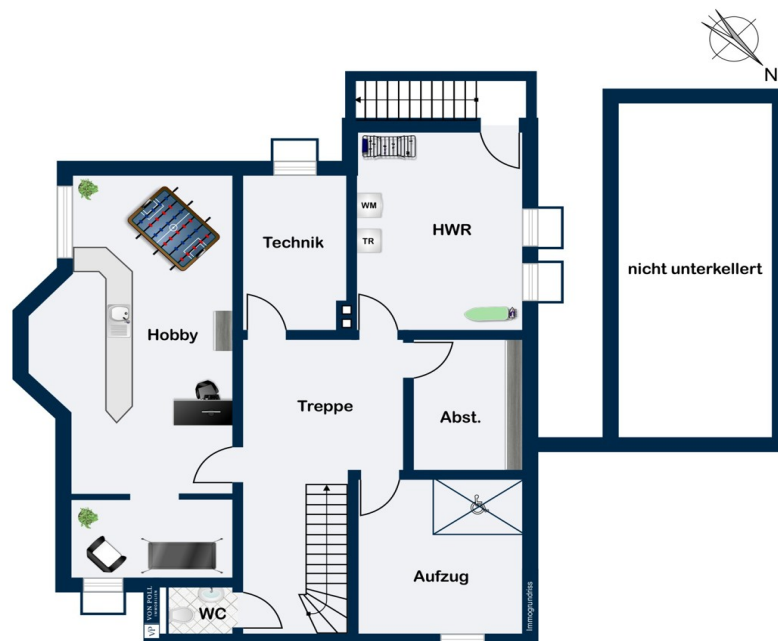
Objektnummer: 24452006 - 47652 Weeze

## Die Immobilie



Objektnummer: 24452006 - 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: 24452006 - 47652 Weeze

## Ein erster Eindruck

Exklusivität und Platz verspricht dieses ca. 233 m<sup>2</sup> große freistehende, barrierefreie Einfamilienhaus in einer ruhigen Wohngegend von Weeze. Es kann durch die geschickte räumliche Trennung der zwei Wohnungen als Mehrgenerationenhaus oder als Wohngemeinschaft behinderter oder älterer Menschen genutzt werden. Diese geräumige und wunderschöne Immobilie ist barrierefrei und damit altersgerecht aus den folgenden Gründen: großer Fahrstuhl mit Zugang in alle Etagen; breitere, teilweise elektrische Türen für Rollstühle; entsprechend gestaltete Badezimmer; ein befahrbarer Garten und einiges mehr. Sie betreten das Haus in einen Flur mit Gäste-WC und den jeweils separaten Zugängen in die beiden Wohnungen. Die Wohnung im Erdgeschoss verfügt über drei Räume: das freizügig geschnittene Wohn- und Esszimmer mit hochwertigem Kachelofen, einem schönen Erker sowie der angrenzenden offenen Küche. Hervorzuheben ist hier zum einen die über die gesamte Breite verlaufende Fensterfront und die gut ausgestattete Küche mit festem Küchenblock in der Mitte. Zudem finden Sie in dieser Etage ein Schlafzimmer, ein Arbeitszimmer, in welchem auch der Aufzug untergebracht ist und das große Badezimmer mit ebenerdiger Dusche und Badewanne. Über die helle Echtholzterasse gelangen Sie ins Obergeschoss. In diesem können Sie mit vier weiteren Wohn- bzw. Schlafzimmern großzügig planen. Das derzeitige Wohnzimmer ist mit einer offenen Küche eingerichtet. Der Raum, in dem sich der Aufzug befindet, ist - wie auch im EG - prädestiniert als weiteres Arbeitszimmer. Ergänzend finden Sie das große Badezimmer mit Dusche und genügend Platz für Waschmaschine und Trockner sowie einen Abstellraum. Das Kellergeschoss bietet noch mehr Platz für die Verwirklichung Ihrer Ideen. Es gibt einen wohnraumähnlich ausgebauten Raum mit Tageslicht und Erker – ideal nutzbar als Gästezimmer. Auch eine gewerbliche Nutzung dieser Räume ist möglich. Und es gibt vier weitere Kellerräume: der Heizungsraum sowie Vorrats- und Waschräume. Auch befindet sich auf dieser Etage ein zusätzliches WC. Über eine Außentreppe gelangen Sie direkt in den Garten. Ihr Garten: er hat eine schöne Größe, ist mit vielen blühenden Büschen angelegt und bietet ein sehr gepflegtes und aufgeräumtes Erscheinungsbild. In diesem befindet sich auch ein überdachter Unterstellplatz als Stauraum, eine seitliche Sitzgruppe und eine vom Wohnzimmer erreichbare, überdachte Terrasse, die zum Sonnenbaden und Grillen einlädt. Das komplette Grundstück umfasst eine Größe von 492 m<sup>2</sup>. Die direkt am Haus gelegene, beheizbare Doppelgarage und zwei Stellplätze vervollständigen dieses attraktive Angebot. Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung lag kein Energieausweis vor. Er wird aber bei der Besichtigung vorhanden sein. Diese Immobilie ist ein echter Hingucker! Sie bekommen ein Haus mit komfortabler Ausstattung mit der Option, gleich einzuziehen zu können in einem hellen angenehmen Wohnambiente.

Objektnummer: 24452006 - 47652 Weeze

## Ausstattung und Details

- Baujahr 1993
- ca. 233 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei Ebenen
- gehobene Ausstattung
- insgesamt sieben Räume
- zwei großzügige helle Wohnzimmer
- Essbereich im Erdgeschoss mit Erker
- hochwertiger Kachelofen
- offene Küche
- die Räume mit Aufzug sind als Arbeitszimmer ausgezeichnet
- zwei helle moderne Badezimmer
- Gäste-WC
- teilweise Fußbodenheizung im EG
- 2fach verglaste Fenster mit innen liegenden Sprossen
- elektrische Rollläden
- Echtholztreppe
- pflegeleichter Garten mit zwei Terrassen
- umfangreiche Renovierungen
- Barrierefreiheit
- großer Fahrstuhl mit Zugang in alle Ebenen (rückbaubar)
- breitere, teilweise elektrische Türen
- voll unterkellert mit wohnraumähnlich ausgebautem Zimmer
- Ausbaureserve im DG von ca. 67 m<sup>2</sup>
- Kelleraußentreppe
- beheizbare Doppelgarage mit elektr. Tor und Grube für Bastler
- zwei Stellplätze
- Grundstücksgröße 492 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24452006 - 47652 Weeze

## Alles zum Standort

Dieses Objekt liegt sehr zentral am Rande des Ortszentrums von Weeze in einem ruhigen Wohngebiet. Die Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der Nähe. Der Stadtkern mit Geschäften und dem Regionalverkehr ist fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen. Durch die gute Anbindung an die Autobahn A57 führen kurze und schnelle Wege nach Düsseldorf, ins Ruhrgebiet und in die Niederlande. Auch der Flughafen Weeze mit seinen internationalen Verbindungen liegt in unmittelbarer Nähe. Der kleine niederrheinische Ort Weeze mit seinen knapp 11.000 Einwohnern ist das, was man als eine aufstrebende Gemeinde bezeichnet. Im Ort wurde in den vergangenen Jahren viel investiert, so dass sich hier mehr und mehr Menschen wohlfühlen. Weeze liegt im Zentrum des Kreises Kleve in der Niederung der Niers. Sie gehört zum Regierungsbezirk Düsseldorf und ist Mitglied der Euregio Rhein-Waal. In der Gemeinde gibt es mehrere Kindergärten, zwei Grund- und eine Hauptschule. Weiterführende Schulen gibt es in den Nachbarstädten Kevelaer und Goch. Sehr ungewöhnlich für eine Landgemeinde, kann Weeze mit drei sehenswerten Schlossanlagen punkten: Schloss Hertefeld im Ortskern von Weeze, Schloss Wissen und Schloss Kalbeck. Darüber hinaus bietet Weeze umfangreiche Sport und Freizeit-Angebote, wie Tennisanlage, Reithalle, Indoor-Kartbahn oder den Tierpark mit Waldlehrpfad und Streichelzoo. Entspannen kann man auch auf zahlreichen Rad- und Wanderwegen, in sehr schönen Parkanlagen und beim Paddeln auf der Niers. Weit über die Landesgrenzen hinaus ist Weeze bekannt durch das jährlich stattfindende Parookaville – ein mehrtägiges Musikfestival im Bereich der elektronischen Tanzmusik – sowie durch die Konzerte in den Schlössern Wissen und Kalbeck.

Objektnummer: 24452006 - 47652 Weeze

## Sonstige Angaben

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: 24452006 - 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)