

Wachtendonk

\* First-Class-Architektenhaus \* stilistisches  
Meisterwerk in Wachtendonk

Objektnummer: 24452009

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 1.600.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 293 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 818 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24452009 - 47669 Wachtendonk

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

Objektnummer: 24452009 - 47669 Wachtendonk

## Auf einen Blick

Objektnummer	24452009	Kaufpreis	1.600.000 EUR
Wohnfläche	ca. 293 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Zustand der Immobilie	neuwertig
Zimmer	8	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	4	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Badezimmer	3	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC
Baujahr	2015		

Objektnummer: 24452009 - 47669 Wachtendonk

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Blockheizkraftwerk	Endenergiebedarf	92.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	04.09.2024	Energie- Effizienzklasse	C
Befuerung	Blockheizkraftwerk		

Objektnummer: 24452009 - 47669 Wachtendonk

## Die Immobilie



Objektnummer: 24452009 - 47669 Wachtendonk

## Die Immobilie



Objektnummer: 24452009 - 47669 Wachtendonk

## Die Immobilie



Objektnummer: 24452009 - 47669 Wachtendonk

## Die Immobilie





Objektnummer: 24452009 - 47669 Wachtendonk

## Die Immobilie



Objektnummer: 24452009 - 47669 Wachtendonk

## Die Immobilie



Objektnummer: 24452009 - 47669 Wachtendonk

## Die Immobilie



Objektnummer: 24452009 - 47669 Wachtendonk

## Die Immobilie



Objektnummer: 24452009 - 47669 Wachtendonk

## Die Immobilie



Objektnummer: 24452009 - 47669 Wachtendonk

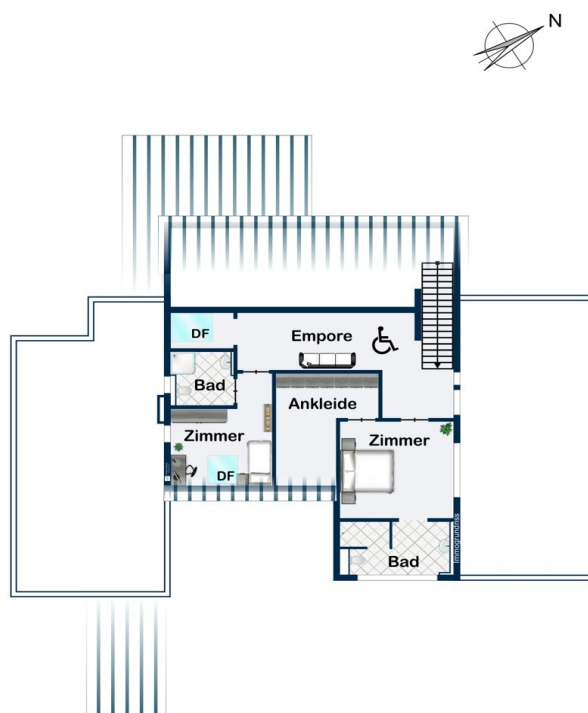
## Die Immobilie



Objektnummer: 24452009 - 47669 Wachtendonk

## 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: 24452009 - 47669 Wachtendonk

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrer Traumvilla – einem modernen Meisterwerk, das sowohl durch seine Geräumigkeit als auch durch seine luxuriöse Ausstattung besticht. Diese Villa ist ein Paradies für Liebhaber des eleganten Wohnens und bietet alles, was das Herz begehrt. Die Villa erstreckt sich über zwei großzügige Etagen und bietet Platz und Komfort in jedem Winkel. Der offene Grundriss verbindet nahtlos das Wohnzimmer, das Esszimmer und die hochmoderne Küche, die mit erstklassigen Geräten und einer großzügigen Kochinsel ausgestattet ist. Große Fensterfronten durchfluten den Innenraum mit natürlichem Licht und bieten einen atemberaubenden Blick auf den Garten. Ein besonderes Highlight ist die offene Galerie, die den Wohnbereich elegant mit dem Obergeschoss verbindet. Diese Galerie verleiht dem Raum eine beeindruckende Höhe und ermöglicht einen freien Blick auf die exquisite Architektur der Villa. Das Schlafzimmer mit seinem eigenen luxuriösen Bad lässt keine Wünsche offen. Ergänzt wird die komfortable und großzügig geschnittene Etage noch mit einem weiteren Zimmer, welches derzeit als Fitnessraum genutzt wird. Der obere Bereich -durch eine Treppe aus Sichtbeton erreichbar – besticht insbesondere mit der Extravaganz der einzelnen Schlafzimmer mit eigenen luxuriösen Bädern und dem begehbaren Kleiderschrank. Die Villa verfügt über eine behindertengerechte Ausstattung, die den Zugang und die Nutzung aller Bereiche für Menschen mit eingeschränkter Mobilität erleichtert. Beide Stockwerke sind barrierefrei gebaut. Breite Türen, stufenlose Zugänge und eine barrierefreie Gestaltung der Räume garantieren höchsten Komfort. Außerdem besteht die Möglichkeit, einen Fahrstuhl einzubauen, der die Verbindung zwischen den Etagen noch komfortabler macht. Der wunderschöne Garten ist ein weiteres Highlight dieser Villa und wurde mit viel Liebe zum Detail gestaltet. Verschiedene Sitzbereiche laden zum Verweilen und Entspannen ein. Ob Sie ein gemütliches Frühstück auf der überdachten Terrasse genießen, einen Nachmittag im Lounge-Bereich verbringen oder ein Abendessen im Freien im Rosengarten haben möchten – hier findet jeder seinen Lieblingsplatz. Die blühenden Pflanzen, der gepflegte Rasen und die schattigen Bäume schaffen eine Oase der Ruhe und Entspannung. Diese Villa vereint modernes Design mit höchsten Wohnstandards und bietet einen unvergleichlichen Lebensstil. Diese Villa wird als Kapitalanlage verkauft, die jährlichen Mieteinnahmen belaufen sich auf ca. 42.000 €; das Mietverhältnis soll mind. für die kommenden 10 Jahre bestehen bleiben.

Objektnummer: 24452009 - 47669 Wachtendonk

## Ausstattung und Details

umfriedetes, barrierefreies Grundstück garantiert Privatsphäre  
einmaliges Architektenhaus mit klaren Linien  
exklusiver Innenausbau mit hochwertigem Design-Interieur  
massgefertigte Küche mit Kücheninsel und hochwertigen Elektrogeräten  
große Mastersuite mit Wellnessbad  
exklusive Sanitärinstallationen  
Fußbodenheizung im gesamten Haus  
Klimaanlage in Erd- und Obergeschoss  
hochwertige technische Ausstattung (bspw. Fingerscanner)  
Videoüberwachung  
Solaranlage inkl. zwei Batteriespeichern mit 27 kWh  
beheizte Garage mit Wallbox (22 kW) und direktem Zugang ins Haus  
zwei Abstellräume  
Treppenlift ohne Änderungen einbaubar  
Einbruchsicherung und komplexes Schließsystem  
Gegensprechanlage mit Videoübertragung  
Haustüranlage „Thermosafe“  
Glasfaseranschluss (z.Zt. bis 2 GB/s)  
Badkeramik im EG als limitierte Edition (5000 weltweit - Fa. Agape)  
Heißwasserversorgung als Ringleitung  
Dreifachverglasung und automatische Rollläden  
Sichtestrich ausgeführt als Design-Estrich  
Treppe aus Sichtbeton mit Stufenbeleuchtung  
Fensterbänke aus Granit „Nero Assoluto“  
große Veranda mit Glasdach und elektrischer Markise  
Terrassen aus hochwertigem Naturstein (Blaustein bzw. Basalt-Split)  
Mosaik aus Carrara-Marmor/Basalt  
englischer Löwenkopfbrunnen  
Computergesteuerte Bewässerungsanlage  
hochwertige Skulpturen und Findling im Japan-Garten  
hochpreisige Gehölze (z.B. Zimtahorn, Sommer-Magnolie)  
und einiges mehr...

Objektnummer: 24452009 - 47669 Wachtendonk

## Alles zum Standort

Wachtendonk ist eine malerische Gemeinde im Kreis Kleve. Sie liegt am linken Niederrhein und zeichnet sich durch ihre reizvolle historische Altstadt und die idyllische niederrheinische Landschaft aus. Wachtendonk befindet sich in unmittelbarer Nähe zu den Niederlanden und ist ein idealer Ausgangspunkt für Ausflüge in die Region. Wachtendonk bietet eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten, die sowohl Kultur- und Geschichtsinteressierte als auch Naturliebhaber und Sportbegeisterte ansprechen: Die gut erhaltene Altstadt lädt zu einem Spaziergang durch die engen Gassen und vorbei an historischen Gebäuden ein. Sehenswürdigkeiten wie die alte Stadtmauer, das Burgtor und die St. Michael Kirche sind beliebte Anlaufpunkte. Die Umgebung von Wachtendonk ist durch ein gut ausgebautes Netz von Rad- und Wanderwegen erschlossen. Der Naturpark Maas-Schwalm-Nette und das Naturschutzgebiet Krickenbecker Seen bieten vielfältige Möglichkeiten für Naturliebhaber. Erwähnenswert sind auch die Naherholungsgebiete, insbesondere die Wankumer Heide und die Wälder um Grefrath. Auch verfügt Wachtendonk über mehrere Sportvereine, die Aktivitäten wie Fußball, Tennis, Reiten und Schwimmen anbieten. Der nahegelegene Golfclub Schloss Haag bietet eine schöne Anlage für Golfbegeisterte. Verkehrsanbindung: die Nähe zur A40 ermöglicht eine schnelle Verbindung in die umliegenden Ballungszentren sowie in die Niederlande. Durch regelmäßige Busverbindungen und die Bahnhöfe in Geldern und Kempen können Sie auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln reisen. Zudem ist der Flughafen Düsseldorf in ca. 45 Minuten erreichbar. Mit ihrer idealen Lage, der guten Verkehrsanbindung und den vielfältigen Freizeitmöglichkeiten ist Wachtendonk ein attraktiver Wohn- und Erholungsort am Niederrhein.

Objektnummer: 24452009 - 47669 Wachtendonk

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.9.2024. Endenergiebedarf beträgt 92.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Blockheizkraftwerk. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 24452009 - 47669 Wachtendonk

## 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)