



**Schnorrenberger** Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

**Immobilien-Exposé**

**CHARMANTE BEZUGSFREIE  
DOPPELHAUSHÄLFTE MIT GARAGE UND  
TEICH IN WILLICH-ANRATH ZU  
VERKAUFEN!**

**Objekt-Nr.:**

**20003-12536**

# Haus zum Kauf

in 47877 Willich-Anrath





## Details

Provisionspflichtig

Rolladen

Wasch/Trockenraum

Gäste-WC

Käuferprovision inkl. USt.

**3.57 %**

Wohnfläche (ca.)

**120 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**4**

Nutzfläche (ca.)

**50 m<sup>2</sup>**

Grundstück (ca.)

**456 m<sup>2</sup>**

Kategorie

**Gehoben**

Anzahl Schlafzimmer

**2**

Anzahl Badezimmer

**2**

Anzahl Wohneinheiten

**1**

Anzahl Balkone

**1**

Anzahl Terrassen

**1**

Baujahr

**1960**

Stellplätze

**1**

Garagenanzahl

**1**

Zustand

**modernisiert**

Unterkellert

**Ja**

Boden

**Fliesen**

## Beschreibung

Entdecken Sie diese wunderschön renovierte Doppelhaushälfte, die modernen Wohnkomfort und eine einladende Atmosphäre vereint. Diese Immobilie ist ideal für Familien und Paare, die ein stilvolles und funktionales Zuhause suchen.

Vom Eingangsbereich abgehend kommen Sie in den unteren Wohn-Bereich. Zur rechten Hand kommen Sie in die helle Küche, die mit einer Ausgangstüre auf die Loggia und den Garten versehen ist. Geradeaus sind Sie im Wohn-/Essbereich, auch hier ist eine Tür zur einladenen



Loggia, welche zum Verweilen einlädt. Egal, ob bei Sonne oder Regen, hier können Sie gesellige Abende im Freien verbringen. Auf der linken Seite ist ein das helle Dusch-/Wannenbad, welches erst 2017 renoviert wurde.

Im ersten Obergeschoss ist auf der rechten Seite ein Schlafraum, geradeaus ein grosser Schlaf-/Aufenthaltsraum mit einer Treppe zum ausgebauten Spitzboden und auf der rechten Seite ein weiteres Schlafzimmer mit neuwertigen Balkon. Genießen Sie die frische Luft und die Aussicht auf Ihren Garten – der perfekte Ort für entspannte Momente. Auf der linken Seite ist ein weiteres, renoviertes Dusch-Bad.

Der Garten wurde sehr aufwendig angelegt, u.a. mit einem 33.000 Liter Teich sowie einem Grillplatz. Ein idyllisches Element, das Ihrem Garten eine besondere Note verleiht und für eine ruhige Atmosphäre sorgt. Überzeugen Sie sich von diesem Kleinod bei einer Besichtigung! Ein liebevoll angelegter Garten, der viel Platz für Freizeitaktivitäten, Gartenarbeit oder einfach zum Entspannen bietet.

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen wurden erneuert, sodass Sie sofort einziehen können, ohne sich um Renovierungsarbeiten kümmern zu müssen.

Die angebaute Garage bietet Ihrem Fahrzeug einen sicheren Platz und dazu profitieren Sie von zusätzlichem Stauraum.

Die Badmöbel sind neu und können vom Erwerber gegen eine Zahlung übernommen werden, ebenso die Filter, UV Lampen und Pumpen der Teichanlage.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und machen Sie diesen Traum wahr!

## **Ausstattung**

- 1 Dusch-/Wannenbad im Erdgeschoss aus 2017
- 1 Duschbad im Obergeschoss aus 2017
- Gasbrennwertheizung mit Warmwasserversorgung aus 2017
- Elektroinstallation komplett in 2017 erneuert
- alle Ver- und Entsorgungsleitungen bis zum Kanal wurden in 2017 erneuert
- überdachte Terrasse / Loggia
- Gartenteich mit 33.000 l mit zusätzlicher kleiner Terrasse
- Brunnenwasser im Garten mit Pumpe



- 1. Obergeschoss gartenseits Balkon
- Vollkeller
- Garage

## **Sonstiges**

Energieausweis: Bedarfsausweis gültig von: 16.08.2024

Endenergiebedarf Wärme: 245 kWh/(m<sup>2</sup>a) inklusive Warmwasser

Wesentliche Energieträger Heizung: Befeuerung Gas

Energieeffizienzklasse: G

Baujahr: 1960

## Lage & Umgebung

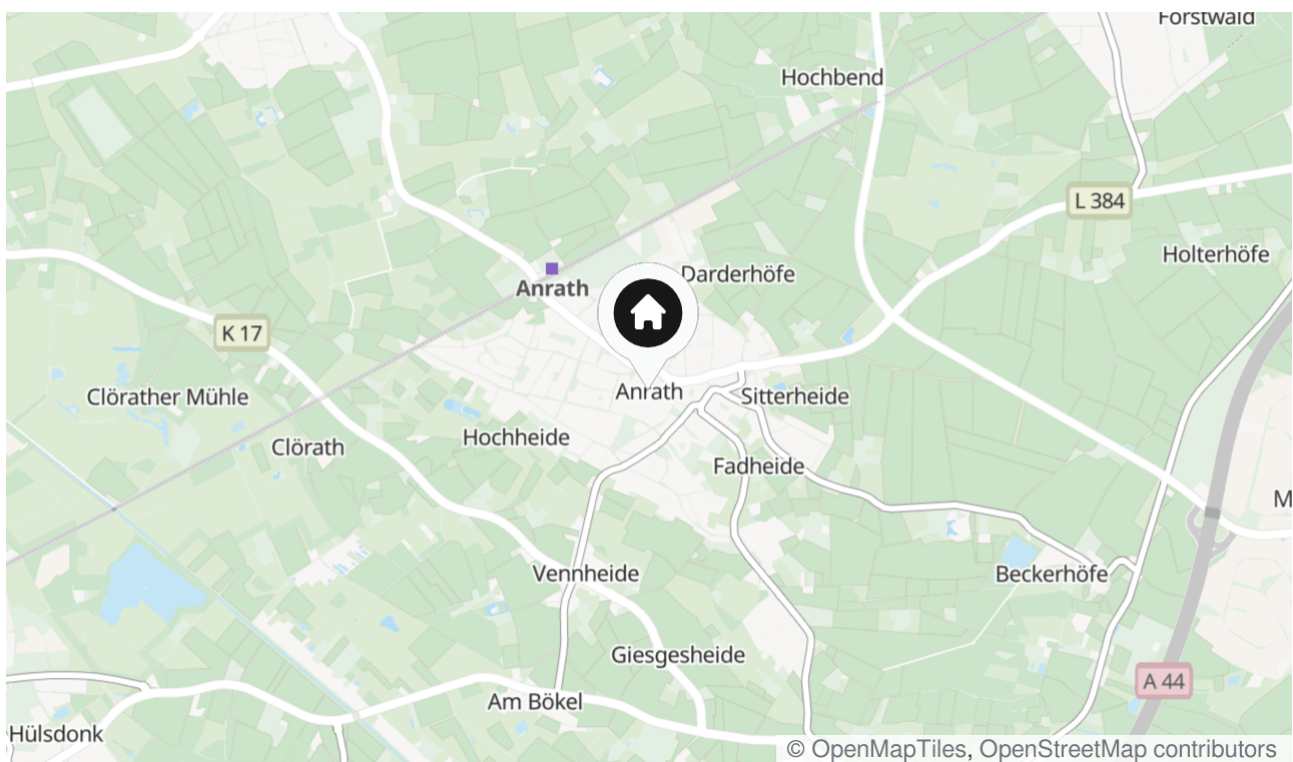
47877 Willich-Anrath

Das hier angebotene Einfamilienhaus befindet sich auf einer ruhigen Seitenstraße. Der Ortskern von Anrath mit allen Geschäften des täglichen Bedarfs sowie einer Fußgängerzone mit diversen Banken, Ärzten, Gastronomie etc. befindet sich nur knapp 700 Meter entfernt. Ebenfalls wenige hundert Meter entfernt finden Sie einen Lebensmitteldiscounter und ein Fitnessstudio.

Der Bahnhof von Anrath ist innerhalb von 10 Gehminuten erreicht. Bis zu den nächsten Autobahnauffahrten der A44 und der A52 sind es je ca. 4 Kilometer. Die Verbindungen zu den Nachbarstädten Krefeld, Mönchengladbach, Viersen, Düsseldorf und in die Niederlande sind demnach sehr gut.

Auf Grund der grünen und dennoch zentralen Lage ist Willich-Anrath eine beliebte Wohnlage mit vielen Freizeitmöglichkeiten für Jung und Alt.

Anrath ist eine Ortschaft am linken Niederrhein in Nordrhein-Westfalen, nordöstlich der Niers und seit 1970 ein Stadtteil der neuen Stadt Willich.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



# Energieausweis

Endenergiebedarf

**245 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Befeuerungsart

**Gas**

Gültig bis

**15.08.2034**





Frontansicht



Gartenansicht





Garten



Garten / Teichanlage



Garten



Loggia



Küche



Wohnbereich



Sanitär



Sanitär



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Blick vom Balkon



Schlafzimmer



Spitzboden



Keller



Keller



Keller





Loggia



## Kontakt

### **Lomberg.de Immobilien GmbH und Co. KG**

Moerser Str. 8

40667 Meerbusch

Telefon: 02132 93230

E-Mail: Dieter.Gross@lomberg.de

### **Ihr Ansprechpartner**

Dieter Gross

### **Impressum**

[www.schnorrenberger.de/impressum/](http://www.schnorrenberger.de/impressum/)

### **Besuchen Sie uns im Internet**

[www.schnorrenberger.de](http://www.schnorrenberger.de)

