NORBERT BRÜGGEMANN IMMOBILIEN

Immobilien-Exposé

Charmantes Einfamilienhaus mit viel Potenzial, großem Garten, Außenpool und zwei Garagen

Objekt-Nr. 12651638

Haus reserviert

in 41334 Nettetal







Details

Gäste-WC | Swimmingpool | Abstellraum | Gartennutzung

Kaufpreis **379.000 €**	Wohnfläche **176,7 m²**	Zimmer **6**
Grundstücksfläche **754 m²**	Verfügbar ab **sofort**	Provisionspflichtig **Ja**
Baujahr **1957**	Kategorie **Standard**	Zustand **Teil-/vollrenovierungsbedürftig**
Unterkellert **Ja**	Schlafzimmer **4**	Badezimmer **1**
Balkone **1**	Bad mit **Dusche, Wanne, Fenster, Bidet**	Boden **Fliesen, Teppich, Parkett, Kunststoff**
Gäste-WC **Ja**	Swimmingpool **Ja**	Abstellraum **Ja**
Gartennutzung **Ja**	Käuferprovision **3,57% inkl. MwSt.**	

Stellplätze

Garage

Anzahl

2

Beschreibung

Entdecken Sie dieses charmante Einfamilienhaus in Nettetal, das mit seinem ganz besonderen Charakter und unverkennbarem Stil begeistert. Auf einer Wohnfläche von ca. 176,69 m² verteilen sich sechs großzügige Zimmer, darunter vier Schlafzimmer, die ausreichend Platz für die ganze Familie bieten.

Das Herzstück des Hauses bildet der großzügige und helle Wohn-/Essbereich, der durch seinen stilvollen Fischgrätparkettboden und den charakteristischen Bogendurchgang eine ganz besondere Wohnatmosphäre erhält. Großzügige Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und unterstreichen das offene, einladende Raumgefühl. Hier treffen Großzügigkeit und individueller Charme aufeinander und schaffen einen Wohnbereich mit besonderem Potenzial.

Auch der Außenbereich überzeugt: Das weitläufige Grundstück mit 754 m² bietet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Entfaltung. Der vorhandene Außenpool ergänzt das Platzangebot und eröffnet nach entsprechender Renovierung attraktive Nutzungsmöglichkeiten. Der großzügige Garten bietet darüber hinaus viel Raum für Freizeit, Gartengestaltung und erholsame Stunden im Freien.

Das Haus verfügt über zwei Garagen, einen Keller sowie einen praktischen Abstellraum und bietet damit umfangreiche Stauraum- und Nutzungsmöglichkeiten. Als renovierungsbedürftige Immobilie eröffnet es all jenen eine besondere Chance, die ihrem neuen Zuhause eine persönliche Handschrift verleihen und das vorhandene Potenzial nach eigenen Vorstellungen ausschöpfen möchten. Ob behutsame Modernisierung oder umfassende Neugestaltung – hier lässt sich ein Zuhause mit individuellem Charakter schaffen.

Eine seltene Gelegenheit für Käufer mit Weitblick, Gestaltungsfreude und dem Wunsch nach einem großzügigen Zuhause mit besonderem Charme.

Ausstattung

Die Immobilie verfügt über Holzfenster, überwiegend mit Isolierverglasung sowie teilweise mit Einfachverglasung. Eine Holzeingangstür mit Glaseinsatz unterstreicht den ursprünglichen Charakter des Hauses.
Die Bodenbeläge variieren je nach Raum und umfassen Fliesen, Parkett, Teppichboden sowie PVC.
Ein besonderes Ausstattungsmerkmal ist der vorhandene Pool, das sich derzeit in renovierungsbedürftigem Zustand befindet und vielfältige Möglichkeiten für eine individuelle Neugestaltung bietet.
Der großzügige Garten bietet viel Platz und Potenzial für eine attraktive Gestaltung des Außenbereichs.
Insgesamt befindet sich die Immobilie in einem renovierungsbedürftigen Zustand und bietet zukünftigen Eigentümern die Möglichkeit, das Haus nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren und individuell zu gestalten.

Sonstiges

Die in diesem Exposé enthaltenen Angaben, Daten, Pläne und Informationen wurden uns vom Eigentümer, Verkäufer oder von Dritten zur Verfügung gestellt. Eine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben wird, soweit gesetzlich zulässig, nicht übernommen. Maßgeblich sind ausschließlich die im notariellen Kaufvertrag getroffenen Vereinbarungen. Irrtümer, Änderungen, Zwischenverkauf sowie Schreib- und Rechenfehler bleiben vorbehalten.

Lage & Umgebung

41334 Nettetal

Nettetal überzeugt durch seine ideale Lage im Niederrhein, die sowohl Ruhe und Naturverbundenheit als auch eine hervorragende Anbindung an die Region bietet.

Der nächste Anschluss an das öffentliche Nahverkehrsnetz ist bequem in nur 5 Gehminuten erreichbar, sodass Sie auch ohne Auto bestens mobil sind. Autofahrer profitieren von der schnellen Anbindung an das Autobahnnetz, das in lediglich 8 Fahrminuten erreichbar ist und Verbindungen in Richtung Düsseldorf, Köln sowie in die Niederlande ermöglicht. Der nächste Hauptbahnhof ist in nur 7 Fahrminuten erreichbar und bietet regelmäßige Verbindungen in alle Richtungen. Für Reisende ist der internationale Flughafen in rund 35 Fahrminuten gut erreichbar.

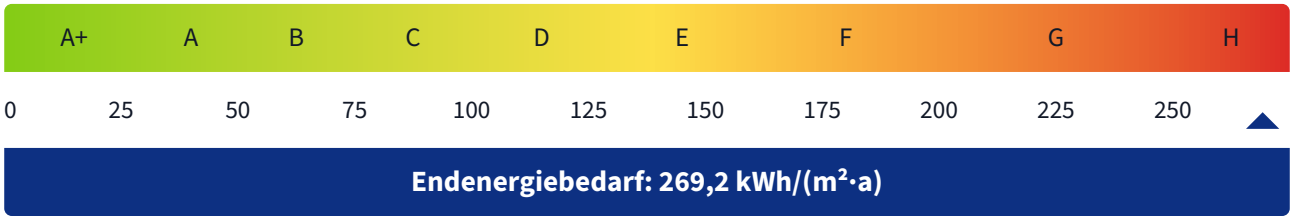
Nettetal selbst punktet mit einer lebendigen Infrastruktur, zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangeboten, während die idyllische Naturlandschaft rund um die Nettetaler Seen und das angrenzende Naturschutzgebiet für echte Erholungsmomente sorgt. Eine Lage, die das Beste aus beiden Welten vereint.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Energieausweis

Baujahr **1957**	Energieausweistyp **Bedarf**
Gültig bis **03.09.2036**	Ausstellungsdatum **04.09.2026**
Endenergiebedarf **269,2 kWh/(m²·a)**	Energieeffizienzklasse **H**
Wesentlicher Energieträger **Öl**	Befeuerungsart **Öl**
Heizungsart **Zentralheizung**	Energieausweis **2014**





Seitliche Frontansicht



Frontansicht



EG | Diele



EG | Flur



EG | Gäste-WC



EG | Gäste-WC



EG | Wohn-/Essbereich



EG | Wohn-/Essbereich



EG | Wohn-/Essbereich



KI-generierte Visualisierung - Einrichtungsbeispiel, keine Darstellung des tatsächlichen Zustands

Einrichtungsbeispiel



EG | Küche



EG | Küche



Einrichtungsbeispiel



DG | Flur



DG | WC



DG | Schlafzimmer 1



DG | Schlafzimmer 2



DG | Badezimmer



DG | Badezimmer



Einrichtungsbeispiel



DG | Schlafzimmer 3



DG | Diele



Gartenansicht



Gartenansicht



KI-generierte Visualisierung - Einrichtungsbeispiel, keine Darstellung des tatsächlichen Zustands

Einrichtungsbeispiel



Gartenansicht



Terrasse



KI-generierte Visualisierung - Einrichtungsbeispiel, keine Darstellung des tatsächlichen Zustands

Einrichtungsbeispiel



Seitliche Hausansicht mit erster Garage



Seitliche Hausansicht mit zweiter Garage

Kontakt

Norbert Brüggemann Immobilien

An St. Sebastian 14

41334 Nettetal

Telefon: +49 2153 953600

E-Mail: info@brueggemann-immobilien.com

Ihr Ansprechpartner

Norbert Brüggemann

Impressum

www.brueggemann-immobilien.com/impressum

Besuchen Sie uns im Internet

www.brueggemann-immobilien.com

Diese Immobilie online

www.brueggemann-immobilien.com/immobilie/charmantes-einfamilienhaus-mit-viel-potenzial-grossem-garten-aussenpool-und-zwei-garagen