NORBERT BRÜGGEMANN IMMOBILIEN



**Objekt-Nr. 12651649**

41334 NETTETAL

# Charmante Doppelhaushälfte mit Garage, Garten und überdachter Terrasse in Nettetal-Lobberich

| WOHNFLÄCHE | GRUNDSTÜCKSFLÄCHE | ZIMMER | KAUFPREIS |
|---|---|---|---|
| ca. 100 m² | ca. 349 m² | 4 | 249.000 € |



Haus zum Kauf

# Eckdaten

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | **249.000 €** |
| Wohnfläche | **ca. 100 m²** |
| Zimmer | **4** |
| Grundstücksfläche | **ca. 349 m²** |
| Verfügbar ab | **auf Absprache** |
| Provisionspflichtig | **Ja** |
| Baujahr | **1963** |
| Zustand | **Teil-/vollrenovierungsbedürftig** |
| Unterkellert | **Ja** |
| Etagen | **2** |
| Schlafzimmer | **2** |
| Badezimmer | **1** |
| Balkone | **1** |

| | |
|---|---|
| Küche | **Einbauküche** |
| Boden | **Fliesen, Dielen, Kunststoff** |
| Gartennutzung | **Ja** |
| Käuferprovision | **3,57% inkl. MwSt.** |
| Garage · Anzahl | **1** |
| Energieausweistyp | **Bedarf** |
| Gültig bis | **12.11.2036** |
| Ausstellungsdatum | **13.11.2026** |
| Endenergiebedarf | **333,5 kWh/(m²a)** |
| Energieeffizienzklasse | **H** |
| Wesentlicher Energieträger | **Erdgas schwer** |
| Energieausweis | **2014** |

Norbert Brüggemann

Tel. +49 2153 953600

info@brueggemann-immobilien.com



Gartenansicht

# Objektbeschreibung

Diese charmante Doppelhaushälfte in Nettetal-Lobberich bietet auf ca. 100 m² Wohnfläche und einem großzügigen Grundstück von 349 m² vielfältige Möglichkeiten, den Traum vom eigenen Zuhause zu verwirklichen. Die Immobilie erstreckt sich über eineinhalb Etagen und überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung.
Insgesamt stehen vier Zimmer zur Verfügung, darunter zwei Schlafzimmer, ein Büro sowie ein großzügiger, lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich, der den Mittelpunkt des Hauses bildet und viel Platz für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden bietet.
Das Haus befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand und eröffnet damit die ideale Gelegenheit, individuelle Wohnideen umzusetzen und die Räume ganz nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten.
Ein besonderes Highlight ist die großzügige, überdachte Terrasse mit Blick in den gepflegten Garten. Sie bietet einen geschützten Platz für entspannte Stunden im Freien, ein gemütliches Frühstück oder gesellige Abende mit Familie und Freunden. Der Garten ergänzt diesen einladenden Außenbereich und bietet Raum für Erholung, Spiel und eigene Gestaltungsideen.
Ein Keller und eine Garage runden das Angebot ab. Beheizt wird die Immobilie über eine Gasheizung.

Eine interessante Immobilie für alle, die Potenzial erkennen und ein Zuhause mit persönlicher Note schaffen möchten.

Norbert Brüggemann
Tel. +49 2153 953600
info@brueggemann-immobilien.com




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

# Lagebeschreibung

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Wohnlage von Nettetal-Lobberich, dem größten Stadtteil der Seenstadt Nettetal am Niederrhein. Die Umgebung ist geprägt von einer angenehmen Wohnbebauung, viel Grün und der unmittelbaren Nähe zu den zahlreichen Seen und Naherholungsgebieten der Region.
Das Stadtzentrum von Lobberich mit seinen vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, Ärzten, Apotheken sowie Schulen und Kindergärten ist in wenigen Minuten erreichbar. Die idyllische Seenlandschaft sowie zahlreiche Rad- und Wanderwege bieten einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Eine Bushaltestelle befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt. Die Autobahn A61 ist in kurzer Fahrzeit erreichbar und gewährleistet eine gute Anbindung an die Regionen Düsseldorf, Mönchengladbach, Krefeld und die Niederlande. Der nächstgelegene Bahnhof ist ebenfalls in wenigen Fahrminuten erreichbar. Der Flughafen Düsseldorf liegt rund 35 Fahrminuten entfernt, während die niederländische Stadt Venlo in etwa 15 Minuten erreichbar ist.

Norbert Brüggemann
Tel. +49 2153 953600
info@brueggemann-immobilien.com



EG | Diele



EG | Wohn-/Esszimmer

Norbert Brüggemann

Tel. +49 2153 953600

info@brueggemann-immobilien.com



EG | Wohn-/Esszimmer



KI-Visualisierungsbeispiel

Norbert Brüggemann

Tel. +49 2153 953600

info@brueggemann-immobilien.com



EG | Küche



KI-Visualisierungsbeispiel

Norbert Brüggemann

Tel. +49 2153 953600

info@brueggemann-immobilien.com




EG | Badezimmer



KI-Visualisierungsbeispiel

Norbert Brüggemann

Tel. +49 2153 953600

info@brueggemann-immobilien.com



DG | Büro / Schlafzimmer



KI-Visualisierungsbeispiel

Norbert Brüggemann

Tel. +49 2153 953600

info@brueggemann-immobilien.com



DG | Schlafzimmer



KI-Visualisierungsbeispiel

Norbert Brüggemann

Tel. +49 2153 953600

info@brueggemann-immobilien.com



Terrasse



KI-Visualisierungsbeispiel

Norbert Brüggemann

Tel. +49 2153 953600

info@brueggemann-immobilien.com



Gartenhaus



Rückansicht

Norbert Brüggemann

Tel. +49 2153 953600

info@brueggemann-immobilien.com



Gartenansicht

Norbert Brüggemann

Tel. +49 2153 953600

info@brueggemann-immobilien.com




Kein Originalplan, Unterlage dient lediglich zur Orientierung

# Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Norbert Brüggemann

Tel. +49 2153 953600

info@brueggemann-immobilien.com




Kein Originalplan, Unterlage dient lediglich zur Orientierung

# Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Norbert Brüggemann
Tel. +49 2153 953600
info@brueggemann-immobilien.com




Kein Originalplan, Unterlage dient lediglich zur Orientierung

# Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Norbert Brüggemann
Tel. +49 2153 953600
info@brueggemann-immobilien.com

# Ausstattung

— Das Haus verfügt über eine solide Grundausstattung und bietet zugleich hervorragende Möglichkeiten, individuelle Wohnideen zu verwirklichen. Die vorhandene Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten und bildet eine praktische Grundlage für die zukünftige Gestaltung.

— Im Innenbereich sorgen PVC-Böden, Holzdielen und Fliesen für eine abwechslungsreiche Ausstattung. Ein besonderes Highlight ist der großzügige und gepflegte Garten, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Hobbygärtner oder Erholungssuchende bietet. Das vorhandene Gartenhaus schafft zusätzlichen Stauraum und rundet den Außenbereich sinnvoll ab.

# 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.

Norbert Brüggemann
Tel. +49 2153 953600
info@brueggemann-immobilien.com



## Ihr Ansprechpartner


### Norbert Brüggemann

Norbert Brüggemann Immobilien

Telefon: +49 2153 953600

E-Mail: info@brueggemann-immobilien.com


Diese Immobilie online



**Hinweise**

3,57 % Käuferprovision inkl. MwSt., verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Wir haben einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.