NORBERT BRÜGGEMANN IMMOBILIEN

Immobilien-Exposé

Modernisierte Doppelhaushälfte mit Garten, Garage, Photovoltaikanlage in 41334 Nettetal-Schaag

Objekt-Nr. 12651622

Haus reserviert

in 41334 Nettetal







Details

Gäste-WC | Abstellraum | Gartennutzung

Kaufpreis **389.000 €**	Wohnfläche **128,4 m²**	Zimmer **4**
Grundstücksfläche **250 m²**	Balkon/Terrasse Fläche **6,3 m²**	Verfügbar ab **auf Absprache**
Provisionspflichtig **Ja**	Baujahr **1997**	Zustand **Gepflegt**
Unterkellert **Ja**	Schlafzimmer **2**	Badezimmer **1**
Balkone **1**	Bad mit **Dusche, Wanne, Fenster**	Küche **Einbauküche**
Gäste-WC **Ja**	Abstellraum **Ja**	Gartennutzung **Ja**
Käuferprovision **3,57% inkl. MwSt.**		

Stellplätze

Tiefgarage

Anzahl

1

Außenstellplatz

Anzahl

1

Beschreibung

Diese moderne und gepflegte Doppelhaushälfte in Nettetal überzeugt durch ihr durchdachtes Raumkonzept und eine angenehme Wohnatmosphäre, die zum Wohlfühlen einlädt.

Auf einer Wohnfläche von 128,38 m² verteilen sich insgesamt vier Zimmer, die flexibel und großzügig gestaltet sind. Das helle Wohn-Esszimmer bildet das Herzstück des Hauses und schafft durch seinen offenen Charakter eine einladende Atmosphäre. Zwei komfortable Schlafzimmer sowie ein vielseitig nutzbares Studio – ideal als Homeoffice, Hobbyraum oder Gästezimmer – bieten ausreichend Platz für unterschiedlichste Bedürfnisse. Die moderne Einbauküche ist funktional ausgestattet und lässt keine Wünsche offen.

Große Fensterfronten sorgen für eine lichtdurchflutete Stimmung in allen Räumen und schaffen eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Der gepflegte Garten auf einem 250 m² großen Grundstück lädt in den warmen Monaten zum Entspannen und Genießen im Freien ein.

Die Immobilie verfügt über eine zuverlässige Zentralheizung und bietet mit einem Außenstellplatz sowie einem Tiefgaragenplatz gleich zwei komfortable Parkmöglichkeiten.

Insgesamt präsentiert sich dieses Haus in einem gepflegten Zustand und ist eine hervorragende Gelegenheit für alle, die modernes Wohnen mit einem ansprechenden Außenbereich verbinden möchten.

Ausstattung

Die Immobilie überzeugt durch eine durchdachte und hochwertige Ausstattung, die Wohnkomfort, Energieeffizienz und Funktionalität miteinander verbindet.

Im gesamten Erdgeschoss sowie im Badezimmer und Flur des Obergeschosses sorgt eine Fußbodenheizung für ein angenehmes und behagliches Wohnklima. Die Innentüren aus Holz verleihen den Wohnräumen eine warme und einladende Atmosphäre, während die abschließbare Hauseingangstür für einen sicheren Zugang zum Haus sorgt.

Die Holzfenster mit Isolierverglasung gewährleisten eine ausgezeichnete Wärme- und Schalldämmung. Sämtliche Fenster sind mit pflegeleichten PVC-Rollläden sowie modernen Verriegelungsmechanismen ausgestattet und bieten zusätzlichen Komfort und Sicherheit. Die Kunststoff-Dachflächenfenster sind überwiegend ebenfalls mit Rollläden versehen.

Ein weiterer Pluspunkt ist die moderne Energietechnik: Im Jahr 2024 wurde eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 7,6 kWp einschließlich eines 7,6-kWh-Batteriespeichers installiert. Diese ermöglicht eine nachhaltige Energieversorgung und trägt zur Reduzierung der laufenden Energiekosten bei.

Auch der Außenbereich wurde aufgewertet. Im Jahr 2021 erhielt die Terrasse eine hochwertige Glasüberdachung, die den Aufenthalt im Freien bei nahezu jeder Witterung ermöglicht und den Wohnbereich harmonisch nach außen erweitert.

In nahezu allen Räumen stehen Telefon- sowie Dual-Satellitenanschlüsse zur Verfügung und gewährleisten eine zeitgemäße Medien- und Kommunikationsversorgung.
Zur Immobilie gehört außerdem eine Garage in der Tiefgarage mit direktem Zugang zum eigenen Keller. Das elektrisch betriebene Garagentor sorgt für zusätzlichen Komfort und bietet einen sicheren sowie witterungsgeschützten Stellplatz für Ihr Fahrzeug.

Besonders hervorzuheben ist der Kellerbereich: Sämtliche Kellerräume verfügen entweder über eine eigene Heizung oder einen Heizungsanschluss. Dadurch ergeben sich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – beispielsweise als Hobby-, Arbeits-, Fitness- oder Lagerraum.

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-Schaag überzeugt mit einer ausgesprochen reizvollen Lage, die das Beste aus zwei Welten vereint: Hier genießen Sie die Ruhe und Natürlichkeit des ländlichen Lebens, eingebettet in die malerische Landschaft der Niederrheinischen Tiefebene, ohne dabei auf eine komfortable Anbindung verzichten zu müssen.

Der nächste Anschluss an das öffentliche Nahverkehrsnetz ist bequem in nur 5 Minuten zu Fuß erreichbar, sodass Sie auch ohne Auto flexibel und mobil bleiben. Wer das Auto bevorzugt, schätzt die hervorragende Infrastruktur: Die nächste Autobahn ist in lediglich 10 Minuten erreichbar und ermöglicht schnelle Verbindungen in die gesamte Region. Der nächste Hauptbahnhof ist in nur 6 Fahrminuten entfernt und bietet Ihnen komfortable Zugverbindungen in alle Richtungen. Für Reisende ist auch der nächste internationale Flughafen in rund 35 Fahrminuten gut erreichbar.

Die Umgebung selbst begeistert mit weitläufigen Feldern, ruhigen Wegen und einer intakten Natur, die zum Erholen und Durchatmen einlädt. Gleichzeitig sind alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs in der näheren Umgebung vorhanden. Eine Lage, die Lebensqualität auf höchstem Niveau bietet.



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

Energieausweis

Baujahr
1997

Energieausweistyp
Verbrauch

Gültig bis
25.05.2036

Ausstellungsdatum
26.05.2026

Endenergieverbrauch
123,1 kWh/(m²·a)

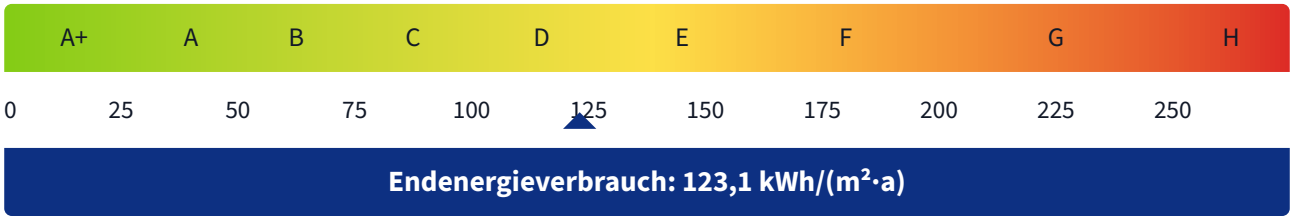
Energieeffizienzklasse
D

Wesentlicher Energieträger
Gas

Befeuerungsart
Gas

Heizungsart
Zentralheizung

Energieausweis
2014





Rückansicht



Rückansicht



Frontansicht



Terrasse und Gartenansicht



Gartenansicht



Garten



EG | Diele



EG | Wohn-/Esszimmer



EG | Gäste-WC



EG | Wohn-/Esszimmer



EG | Küche



EG | Küche



EG | Wohn-/Esszimmer



Treppenaufgang in das DG



DG | Badezimmer



DG | Badezimmer



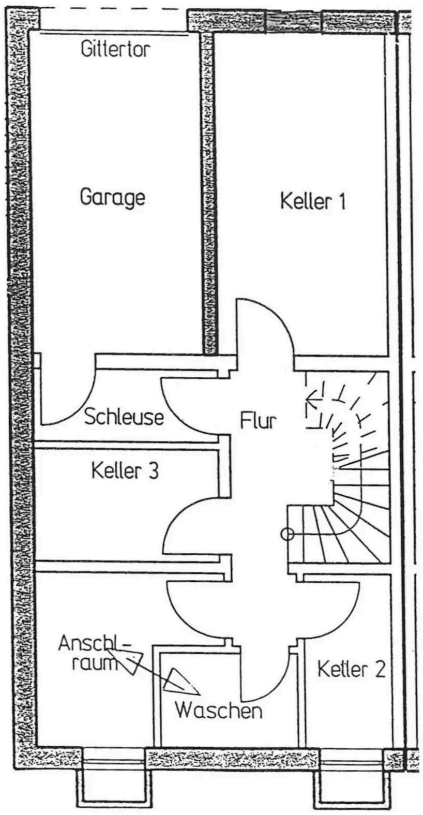
DG | Schlafzimmer 1



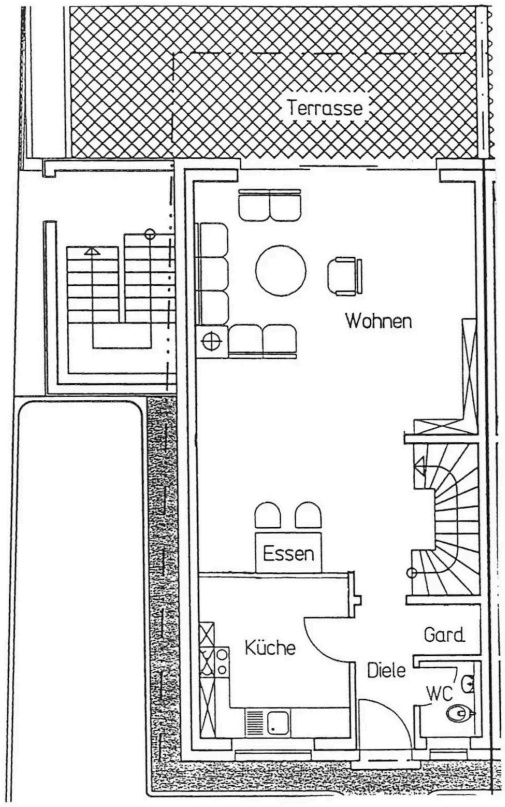
Studio | Schlafzimmer 2



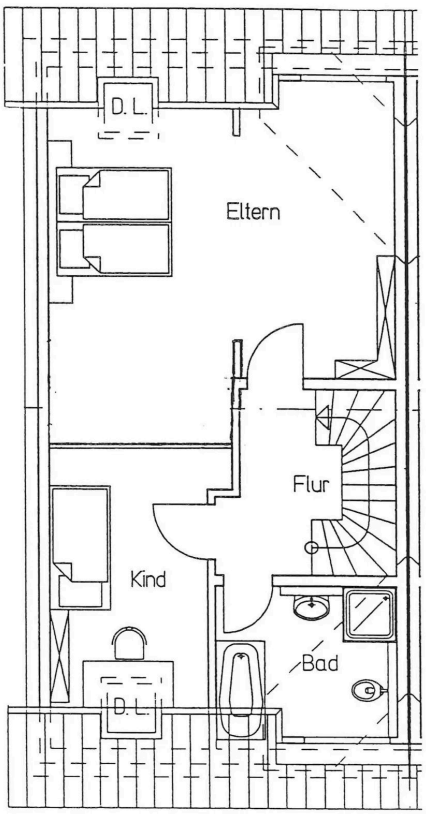
Studio | Schlafzimmer 2



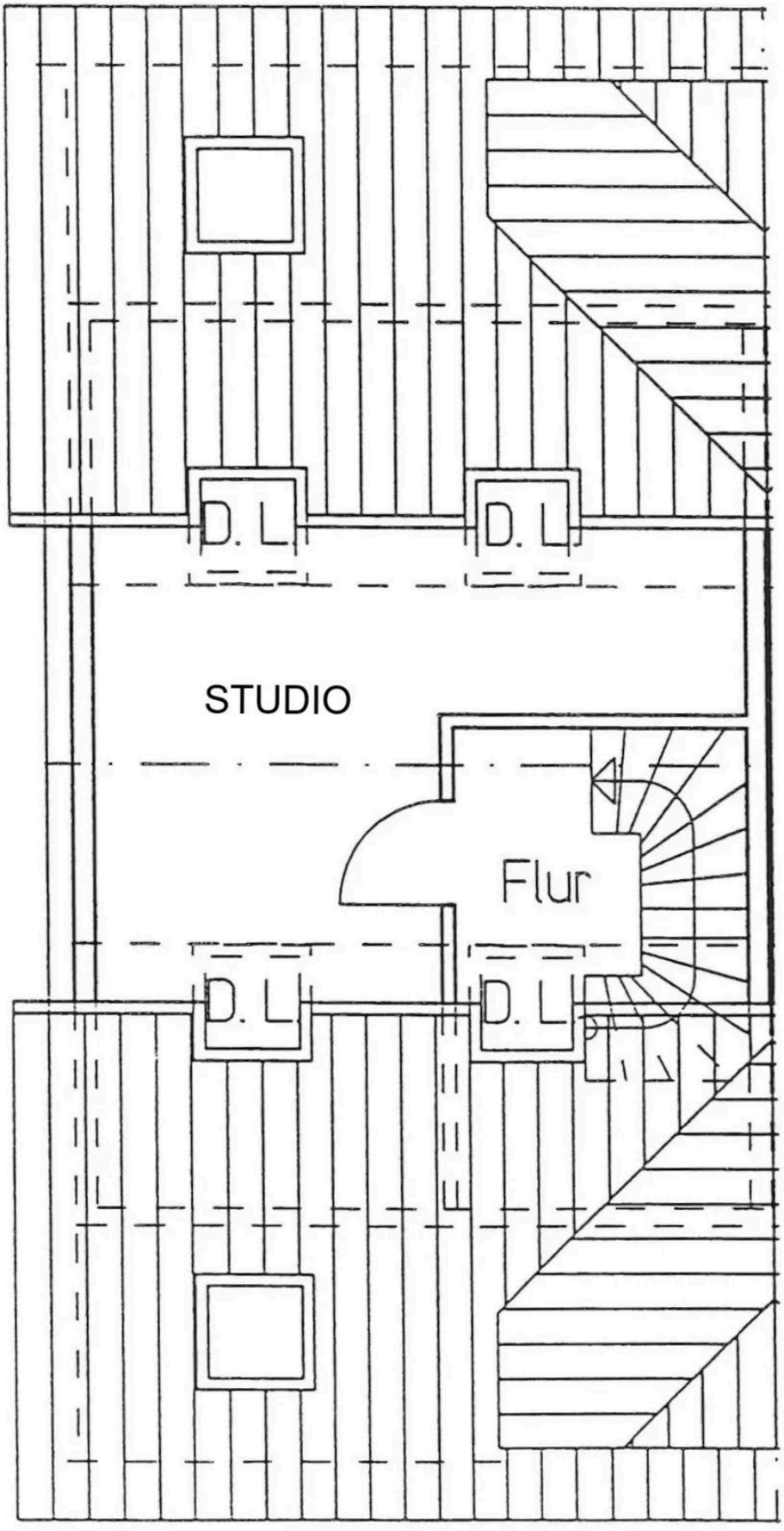
Keller I Keine Originalzeichnung, die Unterlage dient lediglich zur Information | Grundriss KG



EG I Keine Originalzeichnung, die Unterlage dient lediglich zur Information | Grundriss EG



DG I Keine Originalzeichnung, die Unterlage dient lediglich zur Information | Grundriss DG



Studio I Keine Originalzeichnung, die Unterlage dient lediglich zur Information | Grundriss Studio

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/modernisierte-doppelhaushaelfte-mit-garten-garage-photovoltaikanlage-und-ueberdachter-terrasse-in-41334-nettetal-schaag