# **EXPOSÉ**



+++Freistehendes Traumhaus auf einzigartigem Grundstück nahe Willich und Osterath - Erholung und Entspannung garantiert+++



Adresse: 47877 Willich

Baujahr: 1997 Zimmerzahl: 4

Wohnfläche (ca.): 111,58 m² Nutzfläche (ca.): 61,95 m²

Grundstücksfläche (ca.): 5.366 m²

Anzahl Etagen: 2

Terrasse: ja

# LE APIS Immobilien

- > Willich
- > 4 Zimmer

> 111,58 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 1028



# Objekteckdaten:

| Objektort                                 | Finfamilienhaus                  |
|---|----------------------------------|
| Objektart<br>Adresse                      |                                  |
|   | 47877 Willich, Streithöfe 5      |
| Baujahr                                   | 1997                             |
| Zimmerzahl                                | 4                                |
| Wohnfläche (ca.)                          | 111,58 m²                        |
| Nutzfläche (ca.)                          | 61,95 m <sup>2</sup>             |
| Grundstücksfläche (ca.)                   | 5.366 m <sup>2</sup>             |
| Anzahl Etagen                             | 2                                |
| Terrasse                                  | ja                               |
| Dachform                                  | Satteldach                       |
| Bauweise                                  | Massiv                           |
| Garage                                    | ja                               |
| Anzahl Stellplätze                        | 7                                |
| Energieausweis                            | Verbrauchsausweis                |
| Wesentlicher Energieträger                | GAS                              |
| Energieverbrauchskennwert                 | 149,50 kWh / (m <sup>2*</sup> a) |
| Energieausweis gültig bis                 | 2031-09-13                       |
| Energieausweis Jahrgang                   | ab dem 1.5.2014                  |
| Energieverbrauch für Warmwasser enthalten | ja                               |
| Energieausweis Werteklasse                | Е                                |
| Energieausweis Baujahr                    | 1997                             |
| Energieausweis Gebäudeart                 | Wohngebäude                      |
| Unterkellert                              | ja                               |
| Gartennutzung                             | ja                               |
| Räume veränderbar                         | ja                               |
| Schlafzimmer                              | 3                                |
| Badezimmer                                | 1                                |
| WC  | 1                                |
| Küche                                     | Einbauküche                      |
| Bodenbelag                                | Fliesen, Teppich, Dielen         |
| Heizung                                   | Zentralheizung                   |
| Befeuerung                                | Gas                              |
| Wasch- / Trockenraum                      | ja                               |
| Ausstattung                               | GEHOBEN                          |
| Abstellraum                               | ja                               |

| Fahrradraum    | ja                        |
|----------------|---------------------------|
| Ausbaustufe    | Schluesselfertigmitkeller |
| Dachboden      | ja                        |
| Gäste-WC       | ja                        |
| Kabel / Sat-TV | ja                        |
| Zustand        | neuwertig                 |
| bezugsfrei ab  | ab sofort                 |

> 4 Zimmer

> 111,58 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 1028



# Objektbeschreibung:

Das hier angebotene, freistehende Einfamilienhaus wurde 1997 in massiver Bauweise auf einem ca. 5.366 m² Grundstück in Willich errichtet

Die Immobilie bietet ca. 112 m² Wohnfläche sowie annähernd 65,00m² Nutzfläche, die sich über das Kellergeschoss, das Erdgeschoss sowie das Obergeschoss mit einem Spitzboden verteilen. Beim Betreten des Erdgeschosses gelangen Sie in den großen Dielenbereich, der Ihnen viel Platz für eine Garderobe bietet. Nahezu alle Wohnmittelpunkte sind direkt vom Flur aus begehbar. Das Herz des Erdgeschosses ist der geräumige Wohn- und Essbereich, der durch eine große Schiebetürelemente mit Tageslicht ausgeleuchtet wird. Angrenzend an diesen Raum finden Sie die großzügige Einbauküche mit Elektrogeräten. Hier ist ebenfalls ausreichend Platz für einen Essbereich. Zuletzt finden Sie im Erdgeschoss ein Gäste-WC mit Tageslicht vor.

Im Obergeschoss finden Sie die Kinderzimmer sowie den Schlafbereich mit drei ähnlich großen Räumen vor.

Das hell geflieste Tageslichtbadezimmer ist mit einem Doppelwaschbecken, einer Toilette, einer Dusche sowie einer Eckbadewanne ausgestattet.

Sie brauchen noch einen Raum für Ihr Büro? Dann wäre einer der Kellerräume, welcher jedoch nicht zur Wohnfläche gerechnet wird, durch sein großzügiges Fenster perfekt dafür geeignet! Eine tolles Ambiete erreichen Sie mit dieser Immobilie allemal, denn egal, aus man aus welchem Fenster Sie sehen, schauen Sie in die Natur.

Das absolute Highlight dieser Immobilie ist der große Gartenbereich, denn hier können Sie nahzu jedem Hobby nachgehen:

Die Immobiliie ist mit einer Steinterrasse ausgestattet- Kurzum: in dieser besonderen Immobilie könnte Ihr Traum vom Eigenheim wahr werden realisieren Sie diesen Traum gemeinsam mit uns!

### Ausstattung:

- Vollunterkellerung
- Geräteabstellraum im Außenbereich inkl. Brunnenanlage im Garten zur Pflanzenbewässerung
- Bodenbeläge: Teppich und Fliesen
- Wärmedämmende Doppelverglasung mit teilweise elektrischen Jalousien
- Haustür aus Kunststoff mit Glaseinfassung
- Echtholztüren
- TV-Anschluss über Satelit oder Glasfaser
- Einbauküche mit Elektrogeräten aus dem Baujahr 1997
- Warmwasserversorgung über die Heizungsanlage im Keller

### Lagebeschreibung:

Diesen Einfamilienhaus-Traum finden Sie in toller, ländlicher Lage von

Willich-Alperheide. Die Stadt Willich liegt am Niederrhein im Westen von Nordrhein-Westfalen. Sie ist eine Mittlere kreisangehörige Stadt des Kreises Viersen, liegt am westlichen Rand der Metropolregion Rhein-Ruhr und hat den Status eines Mittelzentrums. Sie liegt 17 Kilometer westlich von Düsseldorf, 10 Kilometer östlich von Viersen, 8 Kilometer südlich von Krefeld und 11 Kilometer nordöstlich von Mönchengladbach.

Die regionalen Autobahnen A52 und A57 erreichen Sie in wenigen Minuten. Besonders erwähnenswert ist die kurze Distanz zu Düsseldorf also die Perfekte Lage für Pendler ist! Die Messe und den Flughafen zum Beispiel erreichen Sie auch innerhalb kurzer Fahrzeit!

Alle Dinge des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen sind in wenigen Fahrminuten in Willich und Osterath zu erreichen. Eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist vorhanden - in kürzester Zeit gelangen Sie zu Fuß zu einer Bushaltestelle, die Sie mit der Linie 071 erreichen.

Die Umgebung verfügt über tolle Tennis- und Golfvereine, ein Hallenbad und vieles mehr. Durch die ländliche Lage sind schöne Spaziergänge mit der Familie und dem Hund vorprogrammiert! Hier leben Sie ländlich, aber dennoch zentral, da Sie nahegelegene Städte zügig erreichen.

# Sonstiges:

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.9.2031. Endenergieverbrauch beträgt 149.50 kwh/(m2\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts It. Energieausweis ist 1997. Die Energieeffizienzklasse ist E.

Alle Angaben in diesem Exposé wurden nach bestem Wissen und Gewissen des Eigentümers gemacht. Die Firma LE APIS Immobilien kann keine Gewährleistung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben übernehmen. Fotos, Texte und Grafiken unterliegen dem Copyright der Firma LE APIS Immobilien.

Sie haben auch (ein) Haus oder eine Eigentumswohnung in dieser Gegend zu verkaufen?

Besuchen Sie unsere Tippgeberseite auf www.le-apis-immobilien.de

Genau für Ihre Immobilie könnten wir den passenden Käufer haben! Fragen Sie doch einfach mal nach unter: 034298-54907-0 oder senden Sie uns eine E-Mail an info@le-apis-immobilien.de

| $\sim$ | hi | in | L+ | hi | ld | _ | <b>.</b> |
|--------|----|----|----|----|----|---|----------|
|        |    |    |    |    |    |   |          |

- > Willich
- > 4 Zimmer

- > 111,58 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1028











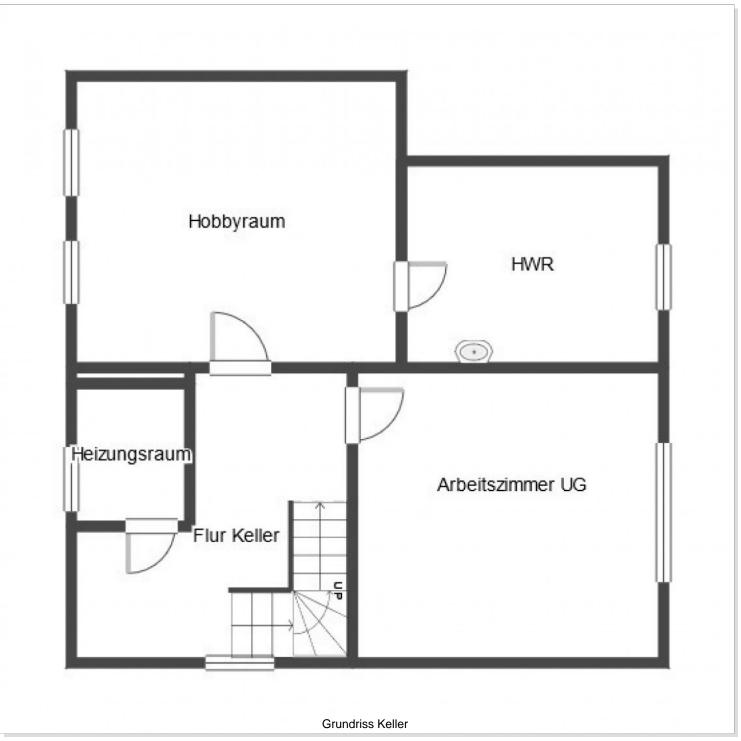




- > Willich
- > 4 Zimmer

- > 111,58 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1028





- > Willich
- > 4 Zimmer

- > 111,58 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1028

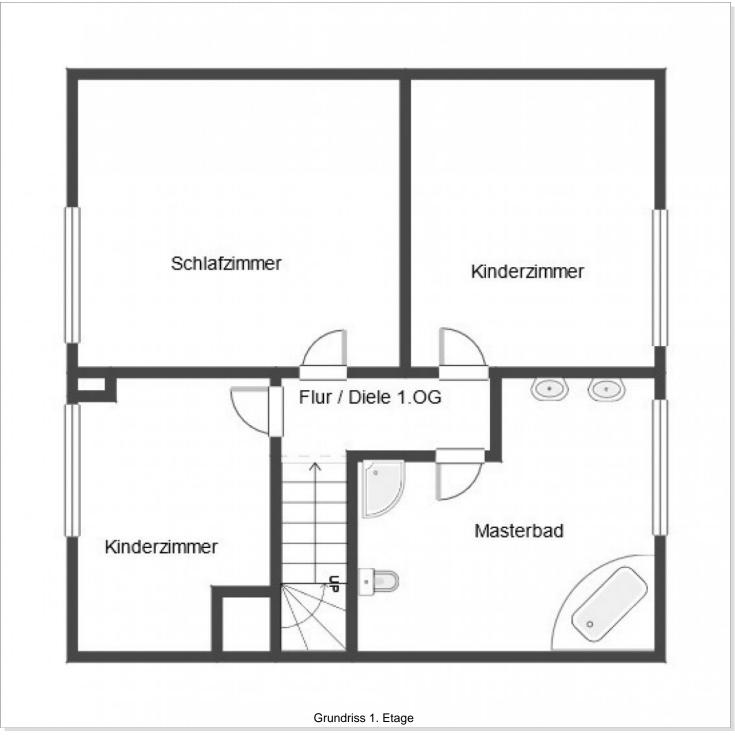




- > Willich
- > 4 Zimmer

- > 111,58 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1028

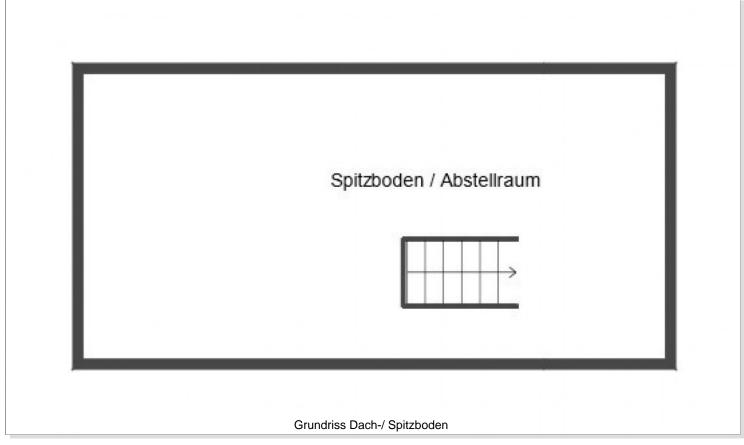




- > Willich
- > 4 Zimmer

- > 111,58 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1028





# **Eckdaten**

- > Einfamilienhaus
- > Willich
- > 4 Zimmer

- > 111,58 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1028



# **Ansprechpartner:**



# Frau Peggy Günther

Telefon: 004934298549070 Mobil: 004915254250755

E-Mail: info@le-apis-immobilien.de

### Firmendaten:

## **LE-APIS** Immobilien

Peggy Günther Brauhausstr. 19 | D-04425 Taucha

Tel.: +49 (0) 34298 / 50947-0 Fax: +49 (0) 34298 / 50947-5

E-Mail: info@le-apis-immobilien.de Internet: www.le-apis-exclusiv.de Vermögensschadenshaftpflicht: ERGO Vers.AG SV-73811416-689 Steuernummer: 237/226/01025 Umsatzsteuer-Identifikationsnummer:DE 241054147

Erlaubnis nach § 34c der GewO erteilt durch: Landratssamt Delitzsch unter dem AZ32.2/schn. am 17.02.2005 R.-Wagner-Straße 7A, D-04509 Delitzsch, Tel.: +49 (0) 34202 / 69-App.571

Aufsichtsbehörde nach § 34c GewO: Ordnungsamt der Stadt Delitzsch, R.-Wagner-Str.7A, D-04509 Delitzsch, Tel.: +49 (0) 34202 / 69-App.571

Mitglied im Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V.

| Ihre Notizen: |  |
|---------------|--|
|               |  |
|               |  |
|               |  |
|               |  |
|               |  |
|               |  |
|               |  |
|               |  |
|               |  |