

Willich

# Licht, Raum, Natur - Neubauähnlich kernsanierter Wohnraum für höchste Ansprüche

CODICE OGGETTO: 25052104



PREZZO D'ACQUISTO: 930.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 274,12 m<sup>2</sup> • VANI: 9.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 630 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25052104 - 47877 Willich

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25052104 - 47877 Willich

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25052104                             |
| Superficie netta    | ca. 274,12 m <sup>2</sup>            |
| Vani                | 9.5                                  |
| Camere da letto     | 4                                    |
| Bagni               | 3                                    |
| Anno di costruzione | 1965                                 |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera,<br>1 x Garage |

|                        |                                                                               |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 930.000 EUR                                                                   |
| Casa                   | Casa unifamiliare                                                             |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises     |
| Superficie lorda       | ca. 79 m <sup>2</sup>                                                         |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Balcone |

CODICE OGGETTO: 25052104 - 47877 Willich

## Dati energetici

|                                            |                      |                                                       |                     |
|--------------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Riscaldamento                              | Gas naturale leggero | Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA<br>VALIDO FINO A | 09.07.2035           | Consumo energetico                                    | 96.78 kWh/m²a       |
|                                            |                      | Classe di efficienza energetica                       | C                   |
|                                            |                      | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1965                |

CODICE OGGETTO: 25052104 - 47877 Willich

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25052104 - 47877 Willich

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25052104 - 47877 Willich

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25052104 - 47877 Willich

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25052104 - 47877 Willich

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25052104 - 47877 Willich

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25052104 - 47877 Willich

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25052104 - 47877 Willich

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25052104 - 47877 Willich

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25052104 - 47877 Willich

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25052104 - 47877 Willich

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25052104 - 47877 Willich

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25052104 - 47877 Willich

# La proprietà

**WIR FINANZIEREN  
ALLES – AUSSER  
LUFTSCHLÖSSER**

**WIR HABEN FÜR SIE IHRE  
WUNSCHFINANZIERUNG AUS  
RUND 700 FINANZINSTITUTEN**

Wir bieten Ihnen unabhängige  
Finanzierungsberatung, überprüfen Ihre  
bestehende Finanzierung oder klären, welche  
Immobilie für Sie finanziell in Frage kommt!

**JETZT HIER BERATEN LASSEN.**

**AKTUELLE ZINSEN**  
bei einem Nettodarlehensbetrag von 350.000 €

**3,47% p.a.**  
effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,39% p.a. gebundener Sollzins

| Sollzinsbindung | gebundener<br>Sollzins | effektiver<br>Jahreszins |
|-----------------|------------------------|--------------------------|
| 5 Jahre         | 3,32% p.a.             | 3,42% p.a.               |
| 10 Jahre        | 3,39% p.a.             | 3,47% p.a.               |
| 30 Jahre        | 3,99% p.a.             | 4,08% p.a.               |

Stand per 01.07.2025

Konditionen  
wie im Internet,  
Ansprechpartner  
vor Ort!

Bitte pflanzen  
fürs Klima  
GROW MY TREE

[www.von-poll-finance.com](http://www.von-poll-finance.com)

CODICE OGGETTO: 25052104 - 47877 Willich

## Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 25052104 - 47877 Willich**

## Una prima impressione

Dieses wunderschöne, kernsanierte, einseitig minimal an ein Nachbarhaus angebaute Einfamilienhaus aus dem Jahr 1965 präsentiert sich auf ca. 274m<sup>2</sup> Wohnfläche mit großzügigem Raumangebot und hochwertiger Ausstattung. Auf einem ca. 630m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet diese Immobilie ein stilvolles Zuhause für Familien, die Raum, Licht und Qualität schätzen. Eingebettet in eine grüne Umgebung findet sich hier ein echtes Paradies für alle, die naturnah und dennoch komfortabel wohnen möchten.

Schon beim Betreten empfängt Sie ein offen gestalteter Wohnbereich mit großformatigen Fliesen und architektonischer Klarheit. Die moderne Küche mit Bar lädt zum geselligen Kochen ein, während der angrenzende Essbereich nahtlos in das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit Kamin übergeht. Von hier sowie vom Schlafzimmer aus gelangen Sie auf die großzügige Terrasse und in den liebevoll angelegten Garten – mit traumhaftem Blick ins Grüne.

Das Elternschlafzimmer verfügt über ein stilvolles en Suite-Bad mit Whirlpoolwanne, bodengleicher Dusche sowie separatem Ankleidebereich – ein Rückzugsort, der Komfort und Ruhe vereint.

Im Obergeschoss beeindruckt ein loftartiger Bereich mit offenem Sichtbalken und hohen Decken. Drei großzügige, helle Zimmer – eines mit Balkon – bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Warme Holzböden und Einbaustrahler sorgen für eine angenehme Wohnatmosphäre. Ein weiteres, modern gestaltetes Bad mit Dusche und Badewanne ergänzt das Raumangebot.

Im wohnlich ausgebauten Kellergeschoss befinden sich ein Arbeitszimmer, ein Büro, eine Sauna und ein Hobbyraum – ideal für Homeoffice, Entspannung oder individuelle Nutzung. Hinzu kommen ein Hauswirtschaftsraum mit Duschbad, ein Abstellraum und der Heizungsraum.

Abgerundet wird dieses besondere Angebot durch einen Stellplatz vor dem Haus und eine Garage mit praktischem Zugang zum Garten.

Ein Zuhause, das nicht nur durch seine Großzügigkeit und stilvolle Gestaltung überzeugt – sondern durchdacht, modern und naturnah das ideale Umfeld für entspanntes Wohnen schafft.

Es hat aktuell noch keine Bauakteneinsicht stattgefunden. Somit wird für das angegebene Baujahr und die Baurechtmäßigkeit keine Gewährleistung übernommen.

Schauen Sie sich bitte neben dem Exposé auch den 360° Rundgang an, um einen detaillierten Einblick in diese Immobilie zu erhalten.

Haben Sie weitere Fragen, einen Besichtigungswunsch oder können wir Ihnen bei der Finanzierung behilflich sein, melden Sie sich sehr gerne.

**CODICE OGGETTO: 25052104 - 47877 Willich**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in zentraler und dennoch angenehm ruhiger Wohnlage im Willicher Stadtteil Anrath. Die Umgebung ist geprägt von einer gewachsenen Nachbarschaft mit gepflegter Wohnbebauung, kleinen Gassen und einer angenehmen Wohnatmosphäre. Hier verbinden sich ländliche Idylle und städtische Erreichbarkeit zu einer besonders lebens- und familienfreundlichen Wohnlage – ideal für Menschen, die Ruhe schätzen, aber dennoch gut angebunden sein möchten.

Die Nähe zum historischen Ortskern von Anrath sorgt für eine sehr gute Nahversorgung: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Arztpraxen sowie Cafés, Restaurants und kleinere Fachgeschäfte sind in wenigen Minuten zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Auch Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen befinden sich in der Umgebung, was die Lage besonders für Familien attraktiv macht. Ergänzend stehen Spielplätze, ein Hallenbad, Bibliotheken sowie Musik- und Sportvereine zur Verfügung.

Die Mobilität ist durchdacht: Der nahegelegene Bahnhof Anrath ermöglicht bequeme Regionalverbindungen nach Mönchengladbach, Krefeld und Düsseldorf – ideal für Pendler. Auch Busverbindungen erschließen das Willicher Stadtgebiet und angrenzende Ortsteile zuverlässig. Die Haltestellen sind fußläufig erreichbar und binden den Standort optimal an den öffentlichen Nahverkehr an.

Mit dem Auto profitieren Sie von der Nähe zur A44 sowie zur A52 und A57. So lassen sich die Innenstädte von Düsseldorf, Krefeld oder Mönchengladbach in 20 bis 30 Minuten erreichen. Auch der Flughafen Düsseldorf ist in etwa 25 Minuten erreichbar und bietet eine schnelle Anbindung für Geschäfts- oder Urlaubsreisen.

Abgerundet wird die hohe Standortqualität durch vielfältige Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten: Ob Spaziergänge im nahegelegenen Schönwasserpark, Radtouren durch die Felder, sportliche Aktivitäten oder ein Besuch regionaler Hofläden – in Anrath lebt es sich ruhig, grün und dennoch zentral. Die Kombination aus naturnaher Umgebung, guter Infrastruktur und aktiver Gemeinschaft macht diesen Standort besonders lebenswert.

CODICE OGGETTO: 25052104 - 47877 Willich

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 96.78 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**CODICE OGGETTO: 25052104 - 47877 Willich**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Nadin Ostendorf

---

Marktstraße 8, 47798 Krefeld

Tel.: +49 2151 - 93 188 0

E-Mail: [krefeld@von-poll.com](mailto:krefeld@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)