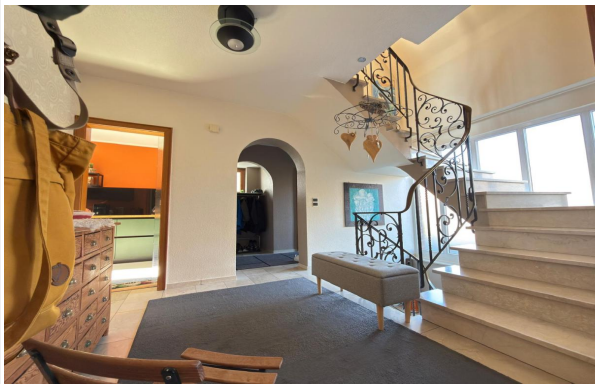






Objektnummer 5538#02dwaa

Ihr neues Familienglück: gepflegtes Einfamilienhaus mit Garage in ruhiger Sackgasse nahe des Zentrums

Eckdaten

Wohnfläche	***127,6 m²***
Grundstücksfläche	***677,0 m²***

Baujahr	***1971***
Zustand	***Gepflegt***
Letzte Modernisierung	***2025***
Bad	***Dusche, Fenster***
Küche	***Einbauküche***
Bodenart	***Fliesen, Parkett, Marmor***
Kamin	
Befeuerung	***Gas***
Stellplatzart	***Garage***
Barrierefrei	
Sauna	
Swimmingpool	
Wintergarten	
Unterkellert	***Keller***
Dachform	***Satteldach***
Bauweise	***Massiv***
Gäste-WC	
Seniorengerecht	

Energieausweis

Energieausweistyp	***Bedarfsausweis***
Gültig bis	***25.02.2036***
Energiebedarf	***159.2***
Energieträger	***Gas***
Energieeffizienzklasse	***E***
Ausstelldatum	***26.02.2026***
Geltende EnEV	***2014***
Gebäudeart	***Wohngebäude***

Objektbeschreibung

Lage

Die Stadt Willich liegt am Niederrhein im Westen des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen und ist eine Mittlere kreisangehörige Stadt des Kreises Viersen im Regierungsbezirk Düsseldorf. Sie hat den Status eines Mittelzentrums und befindet sich im Ballungsrandgebiet der Metropolregion Rhein-Ruhr im Städte-Dreieck Düsseldorf-Mönchengladbach-Krefeld.

Im weiteren Umfeld liegen die beiden niederländischen Städte Roermond und Venlo. Das Willicher Stadtgebiet ist, typisch für den Niederrhein, von großen ebenen landwirtschaftlichen Flächen geprägt.

Willich und Schiefbahn sind von einem geschlossenen Autobahnring umgeben, mit der A44 im Westen und Norden, der A52 im Süden und der A57 im Osten.

Innerhalb des Stadtgebietes gibt es fünf Autobahnanschlussstellen.

In der Stadt Willich sind alle Schulformen vorhanden. Willich ist äußert verkehrsgünstig gelegen. Der 20 Kilometer entfernte Flughafen Düsseldorf wird in ca. 15-20 Minuten erreicht und über den Bahnhof Willich-Anrath oder Krefeld gelangt man bequem nach Aachen, Düsseldorf, Köln und Neuss. Linienbusse sorgen nicht nur für innerörtliche Mobilität, sondern steuern auch die umliegenden Städte an.

Willich hat sich in den letzten Jahren zu einem sehr beliebten Wohngebiet in greifbarer Nähe zu Düsseldorf entwickelt.

Sämtliche gängigen Schulformen, viele Spielplätze und ein eigenes Kindertheater in der Kulturhalle lassen Kinderherzen höher schlagen.

Ob Ausstellungen, Konzerte, Galerien oder Kabarett - in Willich fühlt man sich einfach wohl.

Objektbeschreibung

Schon auf den ersten Blick überzeugt dieses äußerst gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1971 mit seiner zeitlos ansprechenden Erscheinung und der soliden, wertbeständigen Bauweise. Als Massivhaus errichtet, verkörpert die Immobilie Stabilität, Qualität und eine durchdachte Architektur, die bis heute überzeugt. In den vergangenen Jahren wurden zahlreiche Gewerke bereits modernisiert und instand gehalten (siehe Ausstattungs-Highlights), sodass sich das Haus heute in einem bemerkenswert gepflegten Gesamtzustand präsentiert.

Auf einem attraktiven Grundstück in Willich gelegen, vereint diese Immobilie zeitgemäßen

Wohnkomfort mit einer familienfreundlichen Umgebung und einem stimmigen Raumkonzept. Die Wohnfläche von ca. 122 m² verteilt sich auf das Erdgeschoss und das Obergeschoss, sowie weitere Nutzfläche über einen zusätzlichen Spitzboden; ergänzt wird das Raumangebot durch ein voll unterkellertes Untergeschoss mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein freundlicher Eingangsbereich, der fließend in den zentralen Flur übergeht. Das Herzstück des Erdgeschosses bildet der großzügige Wohn- und Essbereich: Große Fensterflächen auf beiden Seiten lassen viel Tageslicht hereinströmen und schaffen eine helle, einladende Wohnatmosphäre. Hier entstehen ganz von selbst Bilder gemeinsamer Stunden mit Familie und Freunden.

Der angrenzende Wintergarten erweitert den Wohnraum auf besonders harmonische Weise. Ob beim ersten Kaffee am Morgen oder beim entspannten Ausklang des Tages – der Blick in den liebevoll angelegten Garten wirkt zu jeder Jahreszeit wohltuend und beruhigend. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse, die ideale Voraussetzungen für gesellige Sommerabende oder ruhige Momente im Freien bietet.

Die Küche fügt sich funktional und gut durchdacht in das Raumkonzept ein und bietet ausreichend Platz für kulinarische Entfaltung. Ein Gäste-WC sowie eine praktische Garderobennische komplettieren das Erdgeschoss sinnvoll.

Im Obergeschoss erwarten Sie zwei gut geschnittene Schlafzimmer, die sich flexibel als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer oder komfortables Homeoffice nutzen lassen. Das Tageslichtbad präsentiert sich funktional und gepflegt in einem zeitlosen Design.

Der gedämmte Spitzboden mit Teppichboden bietet zusätzliche Staufläche und eignet sich hervorragend als separate Spiel- oder Hobbykammer.

Auch das Untergeschoss überzeugt mit bemerkenswerter Flexibilität: Neben klassischen Keller- und Hauswirtschaftsflächen stehen zwei weitere, gut belichtete Räume zur Verfügung, die sich ideal als Gästezimmer, Büro oder Hobbybereich nutzen lassen. Die solide Bauweise und die vorhandenen Fenster sorgen hier für ein angenehmes Raumklima und vielfältige Nutzungsperspektiven.

Die Ausstattung unterstreicht den sehr gepflegten Charakter des Hauses: Hochwertiges Parkett in den Wohn- und Schlafbereichen sorgt für wohnliche Wärme, während Flur und Treppenanlage mit edlem Marmorboden eine stilvolle Note setzen. Großzügige Fensterflächen auf allen Ebenen schaffen durchgehend ein helles, freundliches Wohnambiente.

Der Außenbereich präsentiert sich ebenso liebevoll gestaltet und bietet viel Raum für Erholung,

Spiel und Freizeit im Grünen. Der Balkon eröffnet zusätzliche sonnige Rückzugsorte mit Blick ins gewachsene Umfeld. Eine Garage gewährleistet die sichere Unterbringung Ihres Fahrzeugs, während die Lage im Wendekreis komfortable Parkmöglichkeiten für Besucher bietet.

Besonders hervorzuheben ist die ruhige Sackgassenlage: Hier genießen Sie ein hohes Maß an Privatsphäre, eine gepflegte Nachbarschaft und angenehme Wohnruhe – und profitieren gleichzeitig von der hervorragenden Nähe zum Willicher Zentrum. Stadtnah und dennoch angenehm zurückgezogen zu wohnen, ist hier gelebte Realität.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie öffentliche Verkehrsanbindungen sind bequem erreichbar und unterstreichen die ausgeprägte Familienfreundlichkeit dieses Standorts.

Dieses Einfamilienhaus vereint solide Bauqualität, eine durchdachte Raumaufteilung, gepflegte Ausstattung und bereits erfolgte Modernisierungen zu einem stimmigen Gesamtbild. Eine attraktive Gelegenheit für alle, die in Willich ein langfristiges Zuhause mit Substanz, Charme und Entwicklungsspielraum suchen

Ausstattung

Die Immobilie überzeugt durch eine gepflegte, hochwertige Ausstattung sowie durch kontinuierlich durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen, die den Wohnkomfort nachhaltig erhöhen und die technische Substanz des Hauses sichern.

Die Eckdaten im Überblick:
- freistehendes Einfamilienhaus mit Keller und Garage
- Sackgasse in TOP Lage von Willich mit weiteren Parkmöglichkeiten
- Grundstück nicht einsehbar
- Garten Richtung Süden ausgerichtet (=Sonnenseite)
- lichtdurchfluteter Wintergarten als erweiterter Wohnraum
- hochwertiges Parkett in den Wohn- und Schlafbereichen
- edler Marmorboden im Flur sowie auf der Treppe
- Balkon mit zusätzlicher Außenfläche
- Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen in unmittelbarer Nähe (ca. 2–6 Minuten Fahrzeit)

Durchgeführte Modernisierungen:

- Verbesserung der Wärmedämmung mittels Zwischensparrendämmung (2010)
- Modernisierung der Fenster (3fach Vergl.) (2018-2019)
- Modernisierung der Bäder inkl. der Leitungen (2009-2010)
- Kellerabdichtung an drei Seiten des Hauses (2005)
- Modernisierung des Innenausbaus (stetig über die Jahre verteilt)
- Modernisierung der Heizungsanlage (2023)
- Erneuerung der Hausanschlüsse (2005)
- Einbau Klimaanlage im Schlafzimmer (2022)
- neue Küche (2023)
- Garagentor, Sektionaltor elektr. (2024)
- große Markise im Garten
- und div. "Kleinigkeiten"

Sonstiges

Überzeugen Sie sich selbst von diesem eindrucksvollen Objekt und vereinbaren einen Besichtigungstermin!

Alle Angaben in diesem Exposé wurden nach bestem Wissen erstellt, erheben jedoch keinen Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit.

Das vorliegende Exposé ist als unverbindliche Information zu verstehen und kann nicht als Rechtsgrundlage herangezogen werden. Rechtskräftig ist ausschließlich der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

Die Weitergabe dieses Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Courtage- bzw. Schadensersatzansprüche aus.

Der Maklervertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung und durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Käufercourtage auf den Kaufpreis ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Wir haben mit dem Verkäufer einen Maklervertrag in gleicher Höhe abgeschlossen.

Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Fotos und Grafiken unterliegen dem Copyright der Firma Plum Immobilien.

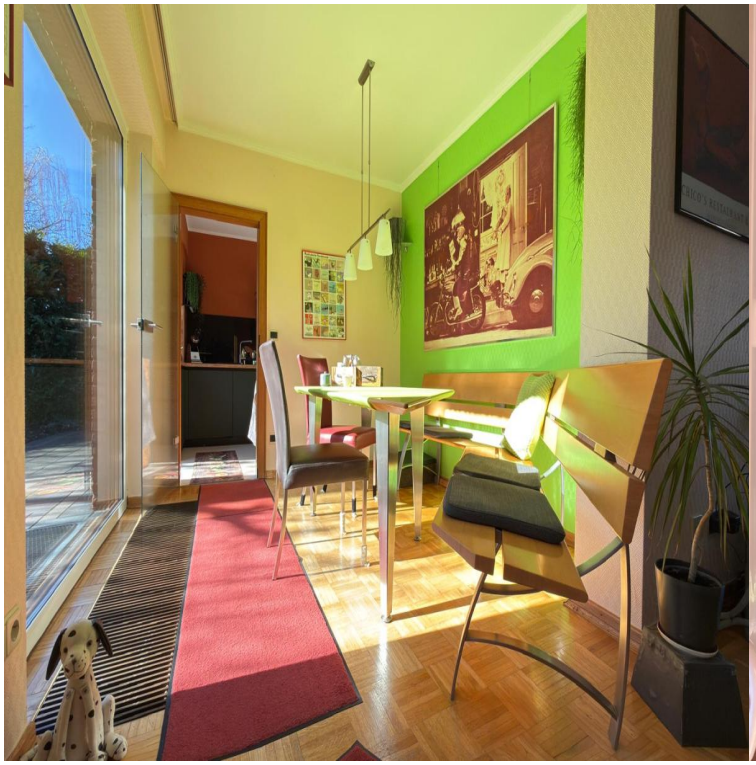
Weitere interessante Angebote finden Sie auf unserer Homepage:

www.plumimmobilien.de





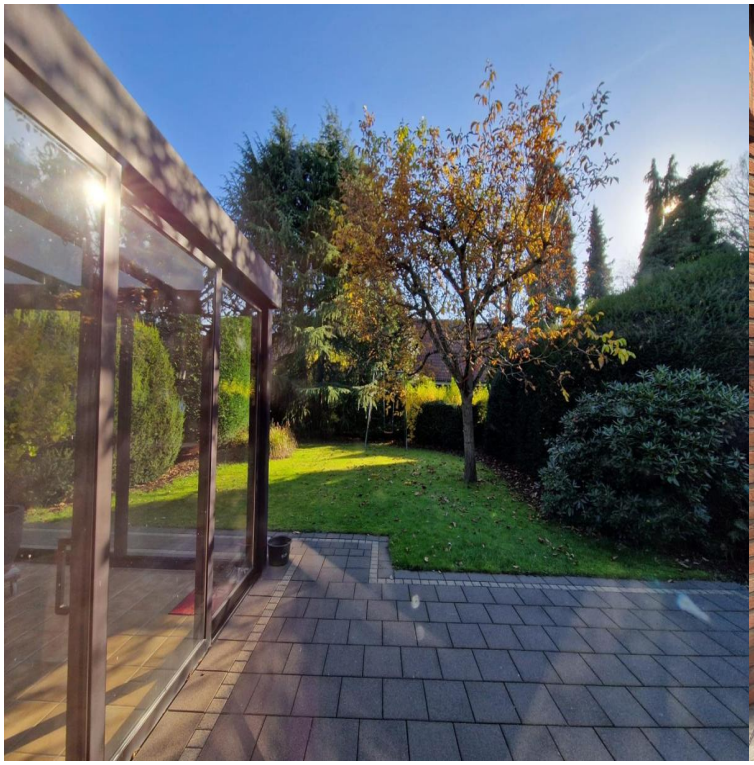
Media-Store.net
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
Tel: 06734 - 4973573 | *info@pcservice-voll.de*
Media-Store.net











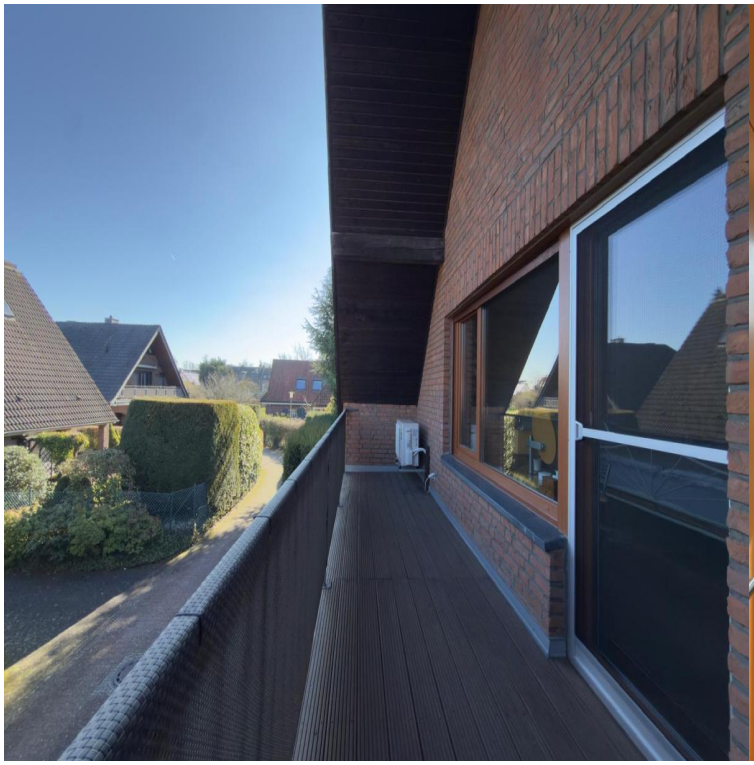








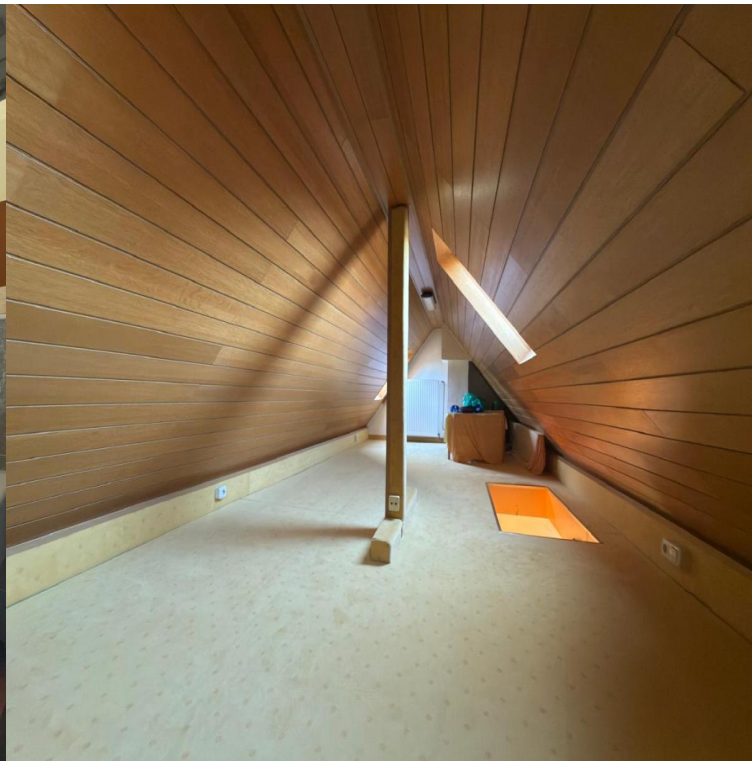






Media-Store.net
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
Tel: 06734 - 4973573 | *info@pcservice-voll.de*
Media-Store.net













Media-Store.net
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
Tel: 06734 - 4973573 | *info@pcservice-voll.de*
Media-Store.net


VIESMANN
VertiCell











LEGENDE

01 Windfang - 4,03 m²
02 Diele - 6,59 m²
03 Wohnraum - 33,25 m²
04 Wintergarten
05 Essplatz - 7,83 m²
06 Küche - 9,75 m²
07 Garderobe - 1,05 m²
08 WC - 1,83 m²
09 Terrasse





LEGENDE

01 Diele - 1,84 m²
02 Schlafzimmer - 20,12 m²
03 Kinderzimmer - 12,89 m²
04 Bad/WC - 5,08 m²
05 Loggia - 1,99 m²


Plum
Immobilien
LEGENDE
01 Vorkeller
02 Hobbyraum
03 Hobbyraum
04 Keller 1
05 Waschen
06 Heizung