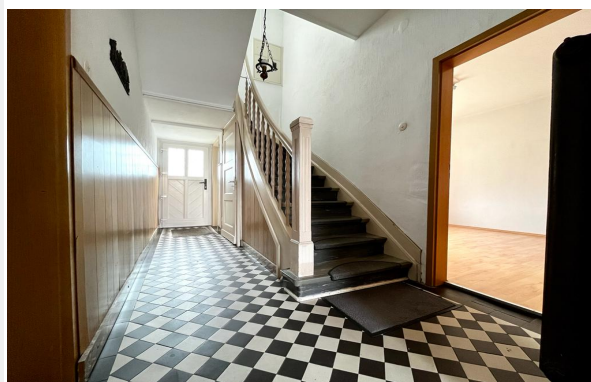




WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer 5444#02dwaa

**zentral gelegen im Schiefbahner Ortskern - "Stadtvilla" mit  
Ladenlokal und 2 Garagen**

### **Eckdaten**

**Wohnfläche**

**194,1 m<sup>2</sup>**

**Grundstücksfläche**

**304,0 m<sup>2</sup>**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

|                              |                                 |
|------------------------------|---------------------------------|
| <b>Baujahr</b>               | <b>1927</b>                     |
| <b>Zustand</b>               | <b>TEIL VOLLRENOVIERUNGSBED</b> |
| <b>Letzte Modernisierung</b> | <b>1993</b>                     |
| <b>Küche</b>                 | <b>Einbauküche</b>              |
| <b>Bodenart</b>              | <b>Fliesen</b>                  |
| <b>Kamin</b>                 |                                 |
| <b>Stellplatzart</b>         | <b>Garage</b>                   |
| <b>Barrierefrei</b>          |                                 |
| <b>Sauna</b>                 |                                 |
| <b>Swimmingpool</b>          |                                 |
| <b>Wintergarten</b>          |                                 |
| <b>Unterkellert</b>          | <b>Keller</b>                   |
| <b>Dachform</b>              | <b>Satteldach</b>               |
| <b>Bauweise</b>              | <b>Massiv</b>                   |
| <b>Gäste-WC</b>              |                                 |
| <b>Seniorenrecht</b>         |                                 |

### **Energieausweis**

|                               |                       |
|-------------------------------|-----------------------|
| <b>Energieausweistyp</b>      | <b>Bedarfsausweis</b> |
| <b>Gültig bis</b>             | <b>15.07.2032</b>     |
| <b>Energiebedarf</b>          | <b>246.3</b>          |
| <b>Energieeffizienzklasse</b> | <b>G</b>              |
| <b>Baujahr</b>                | <b>1927</b>           |
| <b>Ausstelldatum</b>          | <b>16.07.2022</b>     |
| <b>Geltende EnEV</b>          | <b>2014</b>           |
| <b>Gebäudeart</b>             | <b>Wohngebäude</b>    |

### **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **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 äußerst verkehrsgünstig gelegen. Der 20 Kilometer entfernte Flughafen Düsseldorf wird in ca. 20 Minuten erreicht und über den Bahnhof Willich-Anrath oder Krefeld gelangt man bequem nach Aachen, Köln und Duisburg. Linienbusse sorgen nicht nur für innerörtliche Mobilität, sondern steuern auch die umliegenden Städte an.*

*Schiefbahn, ein bevorzugter Stadtteil von 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/Schiefbahn fühlt man sich einfach wohl.*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Objektbeschreibung

*Sie sind auf der Suche nach einer Immobilie mit Charme und Geschichte? Dann sind Sie hier genau richtig!*

*Ihre charmante Stadtvilla, welche man 1927 in absoluter Zentrumslage von Schiefbahn erbaute, wurde in den vergangenen Jahren teilweise renoviert und stets pfleglich behandelt.*

*Auf ca. 225m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche findet jeder seinen Platz zum schlafen, arbeiten oder ausruhen.*

*Die vielseitige Nutzung überlässt es jedem Käufer zu entscheiden, wie die Immobilie genutzt wird: Als klassisches Einfamilienhaus mit viel Platz für die ganze Familie, als Zweifamilienhaus/Mehrgenerationen-Objekt mit z.B. den Großeltern, oder als Renditeobjekt nach einem Umbau in mehrere einzelne Parteien.*

*Die Möglichkeiten sind einfach vielseitig, da angrenzend an die Liegenschaft im Jahre 1960 ein Ladenlokal angebaut wurde. Demnach kann dieses Objekt auch für jeden Unternehmer eine wunderbare Lösung zwischen Arbeit und Wohnen darstellen.*

*Den beigefügten Grundrissen können Sie die Hausaufteilung entnehmen.*

*Im Keller befinden sich weitere Kellerräume mit offener Nutzungsmöglichkeit.*

*Diese Immobilie präsentiert sich gepflegt - Sanierungsstau ist dennoch vorhanden!*

*Kontaktieren Sie uns gerne bei weiteren Rückfragen oder bei dem Wunsch nach einem persönlichen Besichtigungstermin - wir freuen uns auf Ihren Anruf!*

## Ausstattung

- alte "Stadtvilla" im direkten Ortskern von Schiefbahn
- vielseitige Nutzung der Immobilie: Einfamilienhaus, Zweifamilienhaus / Mehr-Generationenhaus
- ca. 194m<sup>2</sup> Wohnfläche + 25m<sup>2</sup> weitere optionale Fläche im Speicher
- ausreichend Schlafzimmer / Kinderzimmer
- Keller vorhanden
- Gas-Heizung aus 1993
- angrenzendes Ladenlokal zur Eigennutzung oder Vermietung (komplett abgetrennt vom Haus)
- ca. 50/60 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Ladenlokal
- 2 Garagen + Hinterhof

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **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](http://www.plumimmobilien.de)***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

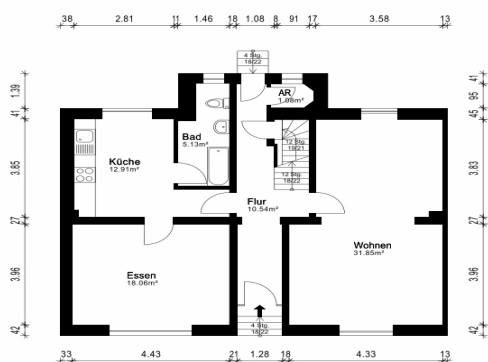
[Online ansehen](#)



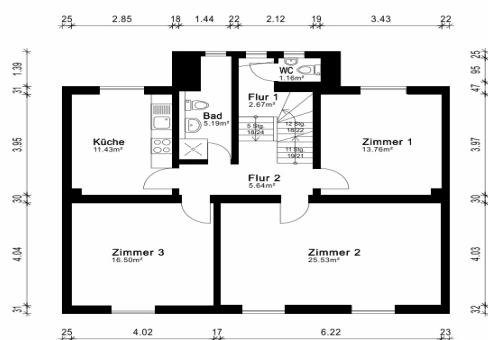
WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



|                                       |                                |
|---------------------------------------|--------------------------------|
| Objekttyp                             | EFH                            |
| Ordnungs-Nr.                          | 47877 Willich, Linsellesstr. 1 |
| Planmisch                             | Erdgeschoss                    |
| Maßstab                               | 1:100                          |
| Objekt-Nr.                            | Plan-Nr.                       |
| Grundriss - CAD Service - Planentwurf |                                |



|                                       |                                |
|---------------------------------------|--------------------------------|
| Objekttyp                             | EFH                            |
| Ordnungs-Nr.                          | 47877 Willich, Linsellesstr. 1 |
| Planmisch                             | Obergeschoss                   |
| Maßstab                               | 1:100                          |
| Objekt-Nr.                            | Plan-Nr.                       |
| Grundriss - CAD Service - Planentwurf |                                |

Erstellt von: 100brands - www.grundriss.com - Tel.: (030) 609 8445 23

Erstellt von: 100brands - www.grundriss.com - Tel.: (030) 609 8445 23

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

