



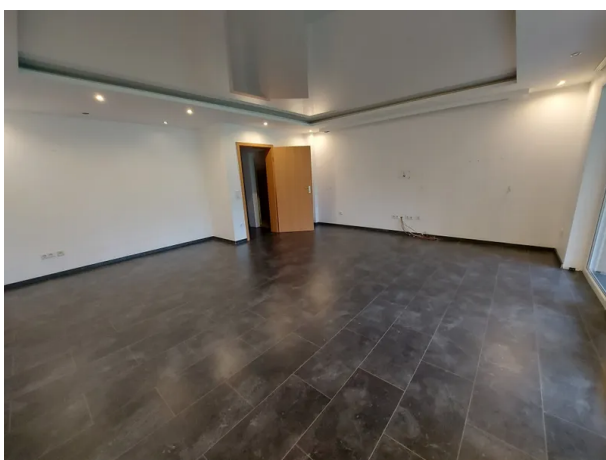
**Haus**

**Ruhig gelegenes Reiheneckhaus  
in Kalkar-Wissel mit  
Gestaltungsspielraum**

**Objekt-Nr.:  
20040-2333**

# Haus zum Kauf

in 47546 Kalkar





## Details

|                                |                   |                              |
|--------------------------------|-------------------|------------------------------|
| <b>Preise</b>                  | Kaufpreis         | <b>319.000 €</b>             |
| <b>Informationen</b>           | verfügbar ab      | <b>nach Absprache</b>        |
| <b>Flächen</b>                 | Wohnfläche        | <b>ca. 128 m<sup>2</sup></b> |
|                                | Zimmer            | <b>5</b>                     |
|                                | Nutzfläche        | <b>ca. 23 m<sup>2</sup></b>  |
|                                | Grundstücksfläche | <b>ca. 206 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Zustand und Bauart</b>      | Baujahr           | <b>2003</b>                  |
|                                | Zustand           | <b>gepflegt</b>              |
| <b>Räume, Flure und Etagen</b> | Etagen            | <b>1</b>                     |
|                                | Schlafzimmer      | <b>4</b>                     |
|                                | Badezimmer        | <b>1</b>                     |
|                                | Terrassen         | <b>1</b>                     |
| <b>Ausstattung</b>             | Bad mit           | <b>Dusche, Wanne</b>         |
|                                | Rolladen          | ✓                            |
|                                | Abstellraum       | ✓                            |

## Stellplätze

|                  |          |
|------------------|----------|
| <b>Freiplatz</b> | Anzahl   |
|                  | <b>1</b> |
| <b>Garage</b>    | Anzahl   |
|                  | <b>1</b> |



## Beschreibung

Dieses massiv gebaute Reiheneckhaus mit Klinkerfassade liegt in einer angenehmen und ruhigen Wohngegend im beliebten Kalkarer Ortsteil Wissel. Das Haus bietet eine durchdachte Raumaufteilung, viel Platz für die Familie und zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten - eine solide Grundlage für ein komfortables Zuhause. Raumaufteilung und Ausstattung: Im Erdgeschoss befinden sich ein einladender Eingangsbereich mit Gäste-WC, eine Küche mit angrenzendem Vorratsraum sowie ein großzügiges Wohnzimmer mit breiter Fensterfront und direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten. Das Wohnzimmer verfügt über eine abgehängte Decke mit Einbauspots und ist zusätzlich mit einer Leinwand und einem Beamer ausgestattet - perfekt für entspannte Filmabende in gemütlicher Atmosphäre. Die integrierte Garage (ca. 9 m Länge) verfügt über ein manuell bedienbares Rollltor und einen Starkstromanschluss - ideal beispielsweise für das Laden eines E-Autos. Im Obergeschoss stehen drei gut geschnittene Zimmer sowie ein Badezimmer mit Badewanne, Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss zur Verfügung. Der ausgebauter Spitzboden bietet weiteren Raum und überzeugt durch eine Deckenhöhe von bis zu ca. vier Metern - ideal als Arbeits-, Gäste- oder Hobbybereich. Hier ist auch die Gas-Zentralheizung in einem kleinen Abstellraum untergebracht. Außenbereich: Die Terrasse ist direkt vom Wohnzimmer aus zugänglich und führt in den pflegeleichten Garten. Eine seitliche Abtrennung sorgt für Privatsphäre. Zufahrt und Hauseingang befinden sich an der Vorderseite des Grundstücks. Zustand: Einige Elemente wie Bodenbeläge und Türen können nach individuellem Geschmack erneuert oder modernisiert werden. Mit überschaubarem Aufwand lässt sich hier ein ansprechendes Zuhause mit individuellem Charme gestalten. Fazit: Dieses Reiheneckhaus in Kalkar-Wissel überzeugt durch seine ruhige Lage, die praktische Raumaufteilung und die solide Bauweise. Es eignet sich ideal für Familien oder Paare, die ein Haus mit Platz, Komfort und Gestaltungsspielraum suchen. Die bereits vorhandene Heimkinoausstattung im Wohnzimmer rundet das Angebot auf besondere Weise ab.

## Ausstattung

. Massivbauweise mit Klinkerfassade - Dacheindeckung aus Tonziegeln, teilweise Schieferverkleidung - Kunststofffenster (Baujahr 2001), - Dachfenster aus Holz - Manuelle Rollläden, elektrisch im Wohnzimmer - Gas-Zentralheizung,



Heizkörper in allen Räumen - Glasfaseranschluss vorhanden - Starkstromanschluss in der Garage - Garage mit Starkstromanschluss - Böden: überwiegend Laminat, teils Fliesen - Wohnzimmer mit großer Glasfront und Zugang zur Terrasse - Küche mit angrenzendem Vorratsraum und Zugang zur Garage - Drei Schlafzimmer mit Laminatböden - Badezimmer mit Dusche, Badewanne, Waschbecken und WC - Gäste-WC - Spitzboden: ausgebaut, heller Laminatboden, Heizkörper vorhanden Separater Technikraum (Heizung/ Warmwasser) - Pflegeleichter Garten - Glasfaseranschluss

## **Sonstiges**

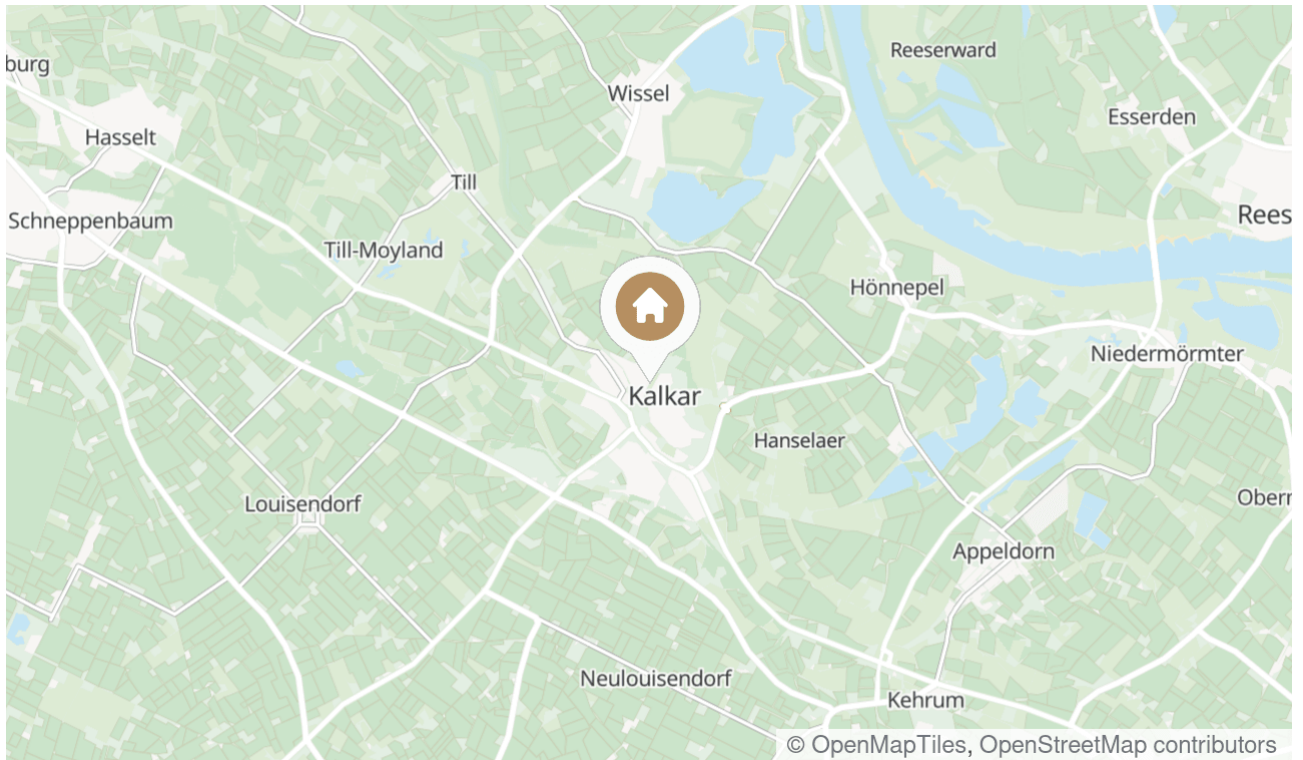
Hier geht es zu unserem Video vom Objekt: [https://youtu.be/cl51\\_mJKlZg](https://youtu.be/cl51_mJKlZg)



## Lage & Umgebung

47546 Kalkar

Wissel, ein idyllischer Ortsteil der Stadt Kalkar, besticht durch seine harmonische Verbindung von ländlicher Ruhe und moderner Infrastruktur. Eingebettet in die malerische Landschaft des Niederrheins, bietet Wissel seinen Bewohnern eine hohe Lebensqualität mit einem ausgeprägten Gemeinschaftsgefühl. Die Umgebung ist geprägt von weitläufigen Feldern und Wiesen, die zu ausgedehnten Spaziergängen oder Fahrradtouren einladen. Die Nähe zum Wisseler See macht den Ortsteil besonders attraktiv für Naturliebhaber und Familien, die Erholung und Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Haustür suchen. Gleichzeitig ist die Anbindung an die umliegenden Städte, wie Kleve, Emmerich durch gut ausgebauten Straßen und den öffentlichen Nahverkehr gewährleistet, was kurze Wege zu den vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Dienstleistern in der Region ermöglicht. Die örtliche Gemeinschaft ist bekannt für ihre freundliche und einladende Atmosphäre, die durch zahlreiche kulturelle und sportliche Veranstaltungen das ganze Jahr über gefördert wird. Diese harmonische Mischung aus Naturverbundenheit und städtischem Komfort macht Wissel zu einem begehrten Wohnort für Menschen jeden Alters, die Wert auf eine hohe Lebensqualität und eine starke Gemeinschaft legen.



Die Karte dient lediglich als Orientierungshilfe und stellt nicht die exakte Lage dar. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

## Energieausweis

Energieausweistyp

**Verbrauch**

Gültig bis

**19.10.2035**

Ausstellungsdatum

**20.10.2025**

Endenergieverbrauch

**125 kWh/(m²a)**

Energieeffizienzklasse

**E**

Wärmewert

**125 kWh/(m²a)**

Baujahr

**2003**

Wesentlicher Energieträger

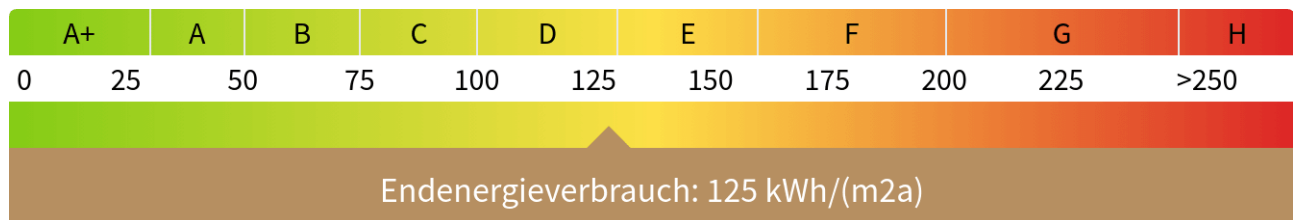
**Gas**

Befeuerungsart

**Gas**

Heizungsart

**Zentralheizung**





Hausfront



Wohnzimmer



Garten



Wohnzimmer



KI Beispiel



Wohnzimmer



Flur



Küche



KI Beispiel



KI überarbeitet



Abstellraum Küche, Zugang zur Garage



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



KI Beispiel



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Spitzboden



Spitzboden



KI Beispiel



Badezimmer im OG



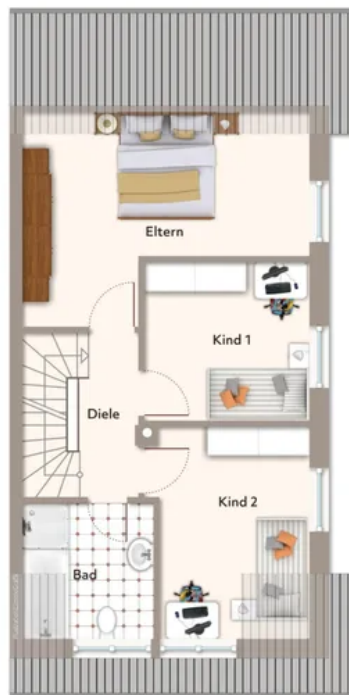
Gäste WC im EG

### Erdgeschoss



Exposplan, nicht maßstäblich

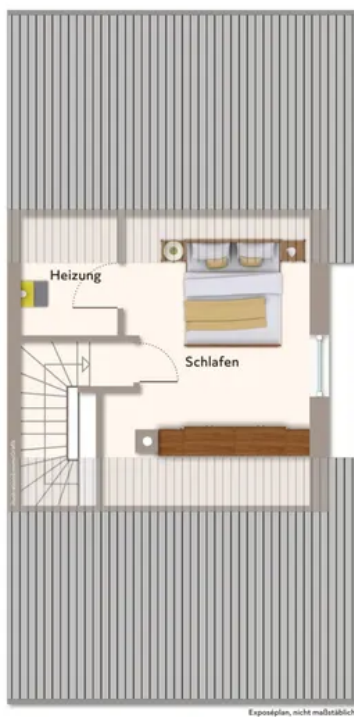
### Dachgeschoss



Exposplan, nicht maßstäblich



Spitzboden



## Kontakt

### **D+P Immobilien GmbH**

Mühlenstraße

53721 Siegburg

Telefon: 02241/1743-0

E-Mail: [f.halstrick@immobilien-dp.de](mailto:f.halstrick@immobilien-dp.de)

### **Ihr Ansprechpartner**

Herr Felix Halstrick

### **Impressum**

[www.immobilien-dp.de/impressum/](http://www.immobilien-dp.de/impressum/)

### **Besuchen Sie uns im Internet**

[www.immobilien-dp.de](http://www.immobilien-dp.de)

