

Wegberg

# Exclusives Ein- Zweifamilienhaus mit weitläufigem Naturgarten!

Objektnummer: 24038010



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

KAUFPREIS: 795.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 282 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 5.100 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24038010 - 41844 Wegberg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24038010 - 41844 Wegberg

## Auf einen Blick

Objektnummer	24038010	Kaufpreis	795.000 EUR
Wohnfläche	ca. 282 m <sup>2</sup>	Haus	Zweifamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Modernisierung / Sanierung	2023
Zimmer	10	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	4	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Badezimmer	3	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Baujahr	1998		
Stellplatz	3 x Freiplatz, 2 x Garage		

Objektnummer: 24038010 - 41844 Wegberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	122.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	22.12.2024	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24038010 - 41844 Wegberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24038010 - 41844 Wegberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24038010 - 41844 Wegberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24038010 - 41844 Wegberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24038010 - 41844 Wegberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24038010 - 41844 Wegberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24038010 - 41844 Wegberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24038010 - 41844 Wegberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24038010 - 41844 Wegberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24038010 - 41844 Wegberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24038010 - 41844 Wegberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24038010 - 41844 Wegberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24038010 - 41844 Wegberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24038010 - 41844 Wegberg

## Ein erster Eindruck

Das von uns angebotene Zweifamilienhaus bietet eine Wohnfläche von ca. 282 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von ca. 5100 m<sup>2</sup> und befindet sich in einem quasi neuwertigen Zustand. Es wurde im Jahr 1998 erbaut und zuletzt im Jahr 2023 modernisiert. In diesem Zuge sind alle Wasserleitungen sowie Badezimmer erneuert worden. Die Immobilie verfügt über insgesamt 10 Zimmer, davon 4 Schlafzimmer und 3 Badezimmer. Im Erdgeschoss des Hauses befindet sich ein sehr großzügiger offener Wohn- und Essbereich inklusive einer gemütlichen Lese- oder Arbeitsecke, durchgängig in Echtholzparkett ausgeführt. Zudem finden Sie hier eine helle Einbauküche mit hochwertigen Geräten und einem Vorratsraum vor. Daneben liegt im Erdgeschoss der private Bereich, mit dem Hauptschlafzimmer sowie einem angrenzenden luxuriösen Badezimmer aus dem Jahre 2023. Ein zusätzliches Ankleidezimmer dient Ihrem Komfort und bietet zusätzlichen Platz für Ihre Garderobe. Ebenfalls vorhanden ist ein Hobby- bzw. Fitnesszimmer, in dem Sie alle Ihre Hobbys verwirklichen können. Hinter dem Hobbyraum befindet sich ein separater Hauswirtschaftsraum, mit Blick auf den wundervollen Garten. Außerdem gibt es im Eingangsbereich ein Gäste-WC. Das Obergeschoss verfügt über 2 große Kinderzimmer, welche durch große Fenster lichtdurchflutet sind. Die Eigenständigkeit dieses Bereiches wird für Kinder oder Gäste durch ein WC und eine Dusche abgerundet. Die zweite Wohneinheit im Obergeschoss ist mit einem eigenen Hauseingang versehen. Diese verfügt über ein geräumiges Wohn-Esszimmer, von dem man auf eine große Terrasse gelangt und die Abendsonne genießen kann. Des Weiteren finden Sie hier ein geräumiges Badezimmer, eine moderne Einbauküche und ein Schlafzimmer sowie zwei Abstellräume vor. Ein Highlight des Hauses ist der parkähnliche Garten, in welchem Kinder und Haustiere genügend Platz finden, um zu spielen und fröhliche Stunden mit der Familie oder Freunden verbringen zu können. Die Immobilie liegt in einer verkehrsberuhigten Lage, ideal für Fahrradtouren in der Umgebung. Die Ausstattungsqualität ist gehoben und eine Zentralheizung sorgt für wohlige Wärme. Die großzügige Raumaufteilung und die hochwertige Ausstattung machen dieses Traumhaus zu einem idealen Zuhause für Familien mit Platzbedarf oder für Käufer, die eine separate Wohneinheit nutzen möchten. Bei näherem Interesse laden wir Sie herzlich ein, diese Immobilie zu besichtigen und sich von ihrem einzigartigen Charme selbst zu überzeugen. Vereinbaren Sie noch heute einen Termin und lassen Sie sich von den Möglichkeiten dieses exklusiven Zweifamilienhauses beeindrucken. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Objektnummer: 24038010 - 41844 Wegberg

## Alles zum Standort

Wegberg ist eine Stadt im Kreis Heinsberg, die süd-westlich von Mönchengladbach liegt und an die Niederlande angrenzt. Eingebettet in den internationalen Naturpark Maas-Schwalm-Nette besteht diese Stadt aus 40 kleineren und größeren Ortschaften. Eine davon ist das idyllische Klinkum im Herzen von Wegberg. Genau dort liegt unsere schöne, am Feldrand gelegene Immobilie. Genießen Sie hier die wirklich einmalige naturbelassene Umgebung ohne auf eine gute Infrastruktur verzichten zu müssen. Die Städte Heinsberg, Viersen, Mönchengladbach, Krefeld, Düsseldorf und Roermond sind gut erreichbar. Die Autobahn 52 ist in lediglich 12 Minuten zu erreichen. In unmittelbarer Nähe befinden sich vielfältige Freizeitangebote für jedes Alter: Zwei Golfplätze sind in 5 bzw. 10 Autominuten erreichbar, ein Tennisclub befindet sich im Nachbarort, das Wassersportgebiet Maasplassen befindet sich nahe Roermond, außerdem gibt es vielfältige Reitgelegenheiten sowie diverse Sportangebote. Ein Spielplatz sowie ein Sportplatz sind über ruhig gelegene Wege zu erreichen und bieten ein abwechslungsreiches Programm für Jung und Alt. Genießen Sie hier Natur pur: Wiesen und Wälder mit einem unglaublichen Netz an Rad-, Reit- und Wanderwegen, kombiniert mit touristisch interessanten Angeboten. Die vielen historischen Wassermühlen, für die Wegberg bekannt ist, können Sie zum Beispiel bei einem Spaziergang oder einer Fahrradtour erkunden. Fußläufig sind ein Bäcker, ein Metzger, 2 Zahnärzte, ein Friseur, sowie ein Obst- und Gemüsehändler erreichbar. Ebenfalls befindet sich ein Kindergarten im Ort. Weitere Dinge des täglichen Bedarfs, sowie Ärzte, als auch Grundschulen und weiterführende Schulformen sind in den direkten Nachbarortschaften vorhanden. Wegberg bietet Ihnen und Ihrer Familie ein ideales Zuhause.

**Objektnummer: 24038010 - 41844 Wegberg**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.12.2024. Endenergieverbrauch beträgt 122.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998. Die Energieeffizienzklasse ist D.

Objektnummer: 24038010 - 41844 Wegberg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jan Helmut Drenker

---

Lüpertzender Straße 155-163 Mönchengladbach

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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