

Wegberg

# Charmantes Einfamilienhaus mit modernem Flair und exklusiver Schwimmhalle!

Objektnummer: 25038003



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

**KAUFPREIS: 1.395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 375 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1.600 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25038003 - 41844 Wegberg

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

Objektnummer: 25038003 - 41844 Wegberg

## Auf einen Blick

Objektnummer	25038003	Kaufpreis	1.395.000 EUR
Wohnfläche	ca. 375 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Zimmer	7	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	1	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Nutzfläche	ca. 50 m <sup>2</sup>
Baujahr	2005	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Garten/-mitbenutzung
Stellplatz	4 x Freiplatz, 2 x Garage		

Objektnummer: 25038003 - 41844 Wegberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Erdwärme	Endenergiebedarf	19.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	24.02.2035	Energie- Effizienzklasse	A+
Befuerung	Erdwärme	Baujahr laut Energieausweis	2005



Objektnummer: 25038003 - 41844 Wegberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 25038003 - 41844 Wegberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 25038003 - 41844 Wegberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25038003 - 41844 Wegberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 25038003 - 41844 Wegberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25038003 - 41844 Wegberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 25038003 - 41844 Wegberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25038003 - 41844 Wegberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 25038003 - 41844 Wegberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 25038003 - 41844 Wegberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 25038003 - 41844 Wegberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25038003 - 41844 Wegberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 25038003 - 41844 Wegberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 25038003 - 41844 Wegberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 25038003 - 41844 Wegberg

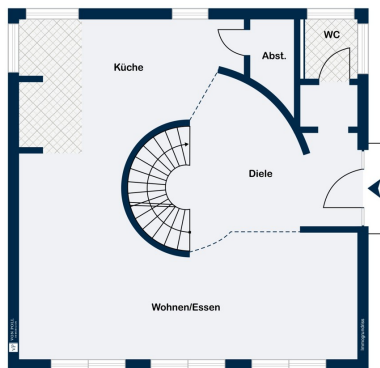
## Die Immobilie





Objektnummer: 25038003 - 41844 Wegberg

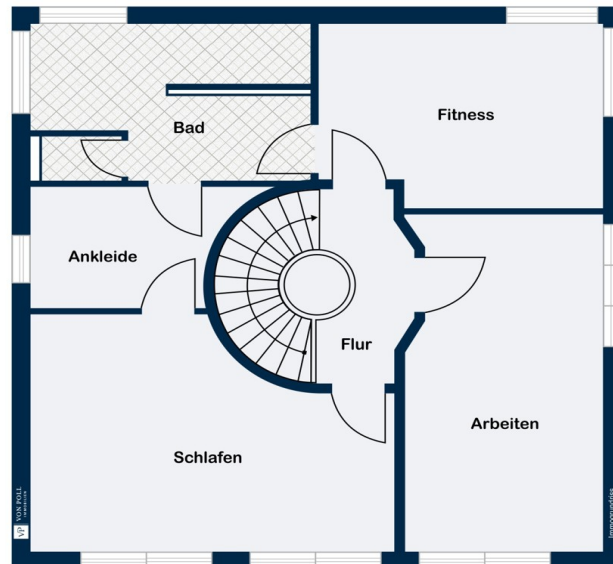
## Die Immobilie



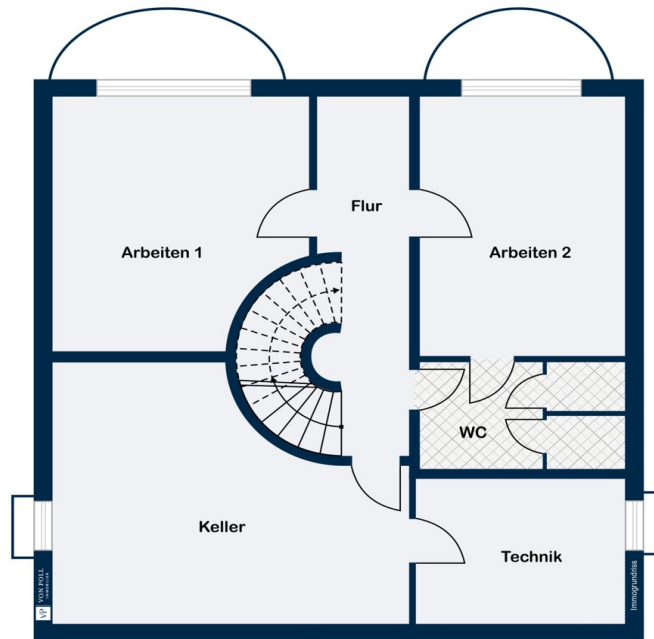
Erdgeschoss

Objektnummer: 25038003 - 41844 Wegberg

## Grundrisse

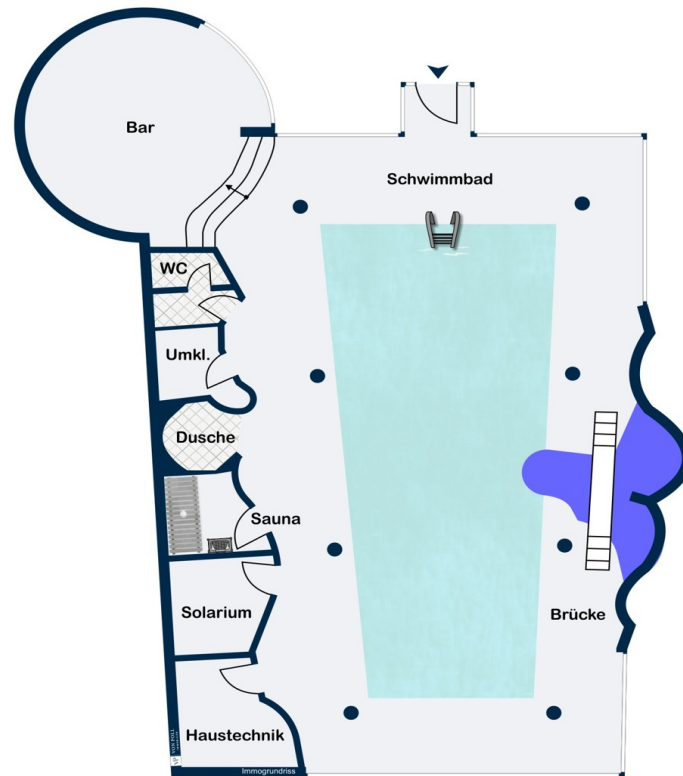


Dachgeschoss



Kellergeschoss





Schwimmhalle

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25038003 - 41844 Wegberg

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein exklusives Einfamilienhaus, das seinen Bewohnern eine perfekte Kombination aus Privatsphäre und Komfort bietet. Dieses 2005 erbaute Anwesen erstreckt sich über eine großzügige Wohnfläche von über 300 m<sup>2</sup> und liegt auf einem beeindruckenden Grundstück von ca. 2.200 m<sup>2</sup> inklusive Baufenster für eine weiteres Projekt. Die Immobilie ist ideal für Familien, die eine ruhige Umgebung schätzen, ohne dabei auf luxuriöse Annehmlichkeiten verzichten zu müssen. Das Haus erstreckt sich über zwei Etagen und umfasst insgesamt 6 Zimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Im Erdgeschoss gelangen Sie über eine einladende Diele in die verschiedenen Bereiche des Hauses. Hier befindet sich neben dem großen Wohn- und Essbereich eine voll ausgestattete Luxusküche aus Bj.2023 und ein Gäste-WC. Im Obergeschoss befindet sich das Hauptschlafzimmer, das durch große Fensterfronten viel Licht und eine beeindruckende Aussicht bietet. Neben dem Schlafzimmer liegt der Ankleidebereich, der zusätzlichen Stauraum und Komfort bietet. Für das Arbeiten von zu Hause ist ebenfalls gesorgt, denn ein separater Büroraum ist vorhanden. Ein besonderes Highlight des Hauses ist die Sauna im Obergeschoss. Ein sehr großes Badezimmer mit sowohl einer Badewanne als auch einer Dusche komplettiert diese Ebene und bietet einen Ort der Ruhe und Erholung. Das Kellergeschoss ist durch eine Treppe vom Wohnbereich aus zugänglich und bietet zwei weitere Schlafzimmer, die flexibel als Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Das Badezimmer im Untergeschoss ist ebenfalls modern ausgestattet und liefert ausreichend Komfort für die Bewohner. Ein zusätzlicher Raum auf dieser Ebene ist der Waschkeller, der praktische Möglichkeiten für die Hauswirtschaft bietet. Außerdem bietet das Anwesen eine großzügige Terrasse, die zum Verweilen und Genießen der ruhigen Umgebung einlädt. Der schöne Wintergarten sorgt für zusätzlichen Komfort und ermöglicht es, die Natur zu jeder Jahreszeit zu genießen. Ein Teich im Garten sorgt für ein reizvolles Ambiente und ergänzt die weitläufige Außenanlage perfekt. Der Garten ist wie geschaffen für Freizeitaktivitäten und bietet ausreichend Platz für Kinder zum Spielen oder für gesellige Runden im Freien. Das Haus ist mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet, die seinen nachhaltigen Charakter unterstreicht. Die großzügigen Stellplätze im Innenhof sowie eine große Garage bieten ausreichend Parkmöglichkeiten für Bewohner und Besucher. Die Lage des Hauses ist eine weitere Stärke: In einer Gegend, die sich durch Ruhe und Abgeschiedenheit auszeichnet, können Sie sicher sein, dass Ihr Privatleben nicht gestört wird. Gleichzeitig ist die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz gut, sodass wichtige Einrichtungen und das Stadtzentrum problemlos erreichbar sind. Interessenten, die Wert auf Qualität und gehobene Ausstattung legen, finden in dieser Immobilie eine stimmige Mischung aus modernem Wohnen und ausreichend Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Diese Immobilie bietet nicht nur Platz für eine Familie, sondern auch das Potenzial, sie zu Ihrem Zuhause mit besonderem Charakter zu machen. Energetisch ist das Objekt auf Stand heutiger Technik. Mit der Erdwärmepumpe heizen oder kühlen Sie die Immobilie energieeffizient. Das schont den Geldbeutel und die Umwelt. Überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Chance! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um dieses eindrucksvolle Anwesen im direkten Umfeld kennenzulernen und sich selbst von den Vorzügen des Hauses zu überzeugen. Lassen Sie sich vom Potenzial dieses Einfamilienhauses begeistern und finden Sie hier Ihr neues Zuhause.

Objektnummer: 25038003 - 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 Dalheim-Rödgen. Genau dort liegt diese schöne Immobilie in einer ruhigen Straße umgeben von freistehenden Einfamilienhäusern. 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. Ein Spielplatz sowie ein Sportplatz sind über ruhig gelegene Wege zu erreichen und bieten ein abwechslungsreiches Programm für Jung und Alt. Wiesen und Wälder mit einem unglaublichen Netz an Rad-, Reit- und Wanderwegen sind 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. Wegberg bietet Ihnen und Ihrer Familie ein ideales Zuhause.

**Objektnummer: 25038003 - 41844 Wegberg**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.2.2035. Endenergiebedarf beträgt 19.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005. Die Energieeffizienzklasse ist A+.

Objektnummer: 25038003 - 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)