Wegberg

Luxuriöses Anwesen im Naturschutzgebiet! Wellness und Erholung in metropolnaher Lage!

Objektnummer: 25038003

KAUFPREIS: 1.395.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 357 m² • **ZIMMER:** 7 • **GRUNDSTÜCK:** 2.150 m²

Objektnummer: 25038003 - 41844 Wegberg

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

Objektnummer: 25038003 - 41844 Wegberg

Auf einen Blick

Objektnummer	25038003
Wohnfläche	ca. 357 m²
Zimmer	7
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2005
Stellplatz	4 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	1.395.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 50 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25038003 - 41844 Wegberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Erdwärme
Energieausweis gültig bis	24.02.2035
Befeuerung	Erdwärme

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	19.40 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
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

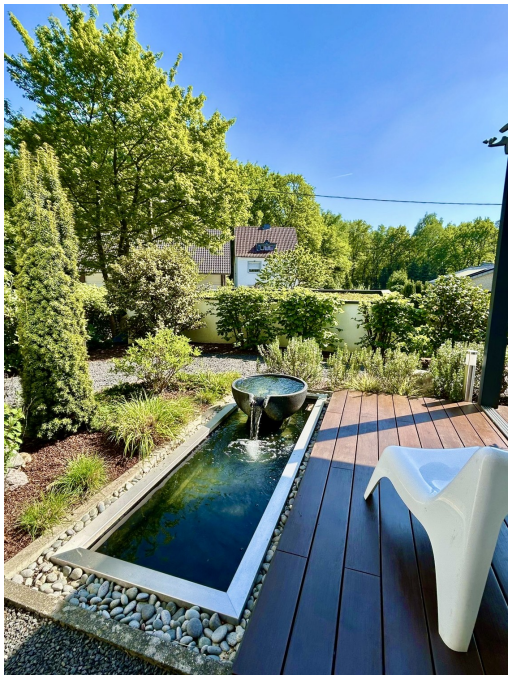
Die Immobilie

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

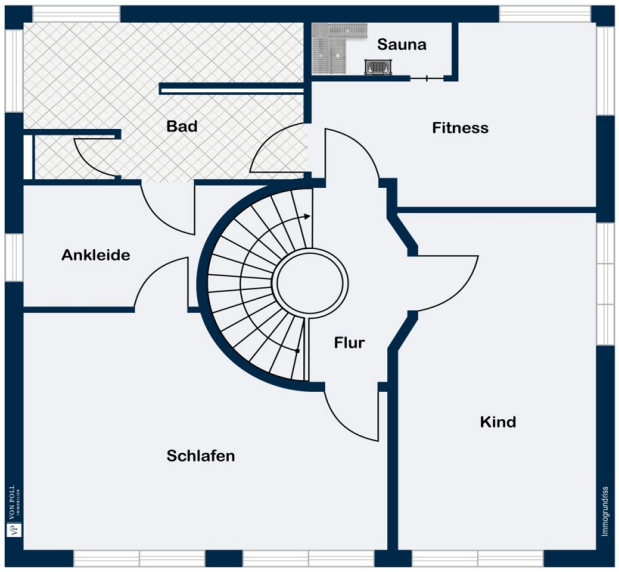
Objektnummer: 25038003 - 41844 Wegberg

Die Immobilie

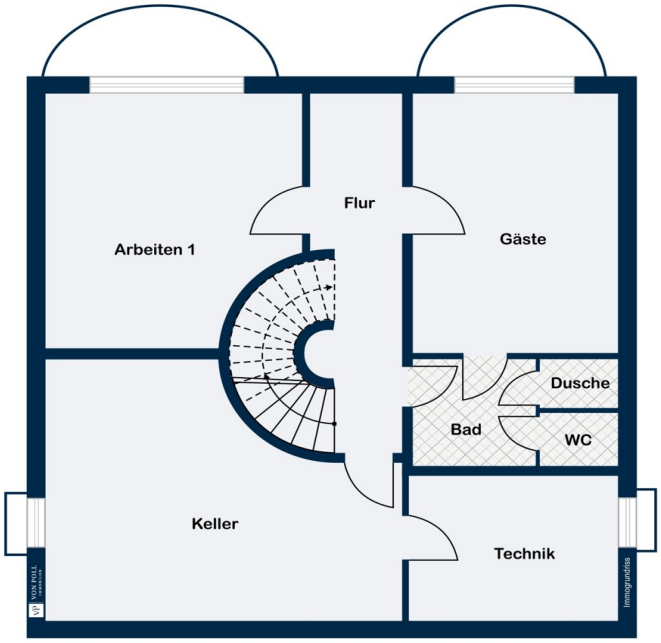
Objektnummer: 25038003 - 41844 Wegberg

Grundrisse

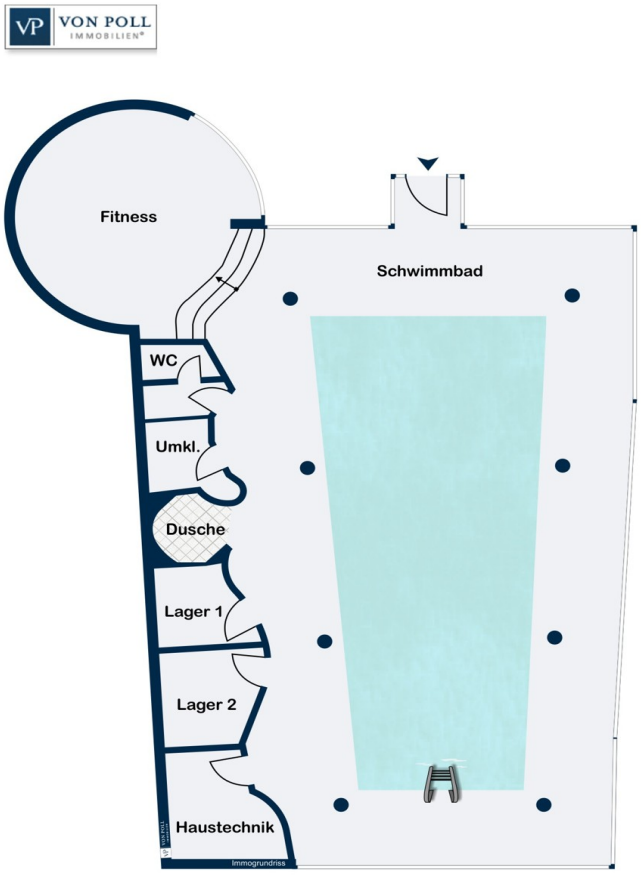
Erdgeschoss



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

Energetisch hoch-e?zientes Anwesen zum Verkauf! Das 2005 erbaute Anwesen erstreckt sich über eine großzügige Wohnfläche von über 350 m2 und liegt auf einem beeindruckenden Grundstück von ca. 2.200 m2 inklusive Baufenster. Das Haus erstreckt sich über zwei Etagen plus Souterrain umfasst 7 Zimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Über ein einladendes Entree gelangen Sie in die verschiedenen Bereiche des Hauses. Im EG befindet sich neben dem loftartigen großen Wohn- und Essbereich eine voll ausgestattete Luxusküche aus 2023 mit Miele- und Liebherr-Geräten, eine Speisekammer sowie ein Gäste-WC. Über die freigespannte Sichtbeton-Treppe gelangen Sie in das OG, dort befindet sich der Master Bedroom, welcher durch große Fensterfronten viel Licht und eine tolle Aussicht bietet. Der durchdachte Grundriß sichert Privatheit: Vom Schlafzimmer gelangen Sie über den begehbaren Ankleidebereich in das Master-Bad mit begehbarer Regendusche und von dort in die hochwertige Klafs-Sauna. Ein Kinderzimmer schliesst sich direkt an, eine Kuppeldecke mit Lichtvoute sorgt für stilvolle Akzentuierung der im Aufgang hängenden Kunst. Das Souterrain bietet zwei weitere Räume, nutzbar als Arbeitsraum und/oder Gästezimmer, eines davon mit Bad-en-suite mit Dusche und WC. Ein Kellerraum bietet viel Stauraum für die Dinge, die nicht täglich benötigt werden, ein Technikraum bündelt moderne Technik des Hauses – Photovoltaik mit einem 25,6 kw-Hausakku, über Regenwasser-Nutzung und Erd-Wärmepumpe bis hin zu einem IP-System – das Haus ist in jeder Hinsicht, insbesondere energetisch, auf dem neuesten Stand der Technik. Eine große Terrasse lädt zum Verweilen und Genießen der ruhigen Umgebung ein, überbaut 2022 mit einem hochwertigen Alu-Wintergarten sorgt dieser für ganzjährigen Komfort – mit öffenbarem Dach, Front-Vertikal-Jalousie oder Schiebetüranlagen sowie eine 6kw-Infrarot-Heizung – der Bereich ist ganzjährig nutzbar; ein hochwertiger Holzbelag sorgt für „Luxus am Fuß“. Ein Wasserspiel mit kleinem Freisitz sorgt für ein reizvolles Ambiente und ergänzt die weitläufige Außenanlage perfekt. Die Schwimmhalle bietet effizienten Luxus mit einem großen Becken und Gegenstrom-Anlage. Ein BHKW Gas sorgt effizient für Wärme und Strom für die Schwimmbadtechnik, eine professionelle Wasseraufbereitung für kristallklares Wasser, der Fitnessraum bietet Sport mit Blick in die Natur. Der angrenzende Freisitz mit Blick auf eine maritim angelegte Sanddüne lädt zum Verweilen nach dem Baden ein, die Außenküche direkt daneben zum Feiern; Feuerschale in der Mitte für ein stimmungsvolles Ambiente. Der Garten ist wie geschaffen für Freizeitaktivitäten und bietet ausreichend Platz für Kinder zum Spielen oder für gesellige Runden im Freien. Die großzügigen Stellplätze auf der mit einer massiven Toranlage abgeschlossenen Vorfahrt des Hauses sowie eine große Doppel-Garage bieten Parkmöglichkeiten für Bewohner des Anwesens wie deren Besucher.

Interessenten, die Wert auf Qualität und gehobene Ausstattung legen, finden in dieser Immobilie eine durchdachte Kombination modernen Wohnens und viel Raum für individuelle Gestaltungs-möglichkeiten mit viel Potential für IHR Zuhause im Herzen der Natur mit urbanem Luxus. Überzeugen Sie sich selbst von diesem außergewöhnlichem Objekt! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um dieses eindrucksvolle Anwesen zu besichtigen.

Objektnummer: 25038003 - 41844 Wegberg

Alles zum Standort

Die Lage des Hauses ist eine weitere Stärke: Am Rande des bekannten Naturschutz-Gebietes „De Meinweg“,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 durch Busanbindung (fußläufig unter 5mins) und Bahnanbindung (fußläufig 10mins) sehr gut, so dass wichtige Einrichtungen und die Stadtzentren Wegbergs, Erkelenz und Mönchengladbach problemlos erreichbar sind.

Objektnummer: 25038003 - 41844 Wegberg

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.2.2035. Endenergiebedarf beträgt 19.40 kwh/(m²*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, 41061 Mönchengladbach
Tel.: +49 2161 - 56 706 45
E-Mail: moenchengladbach@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com