DIETRICH IMMOBILIEN

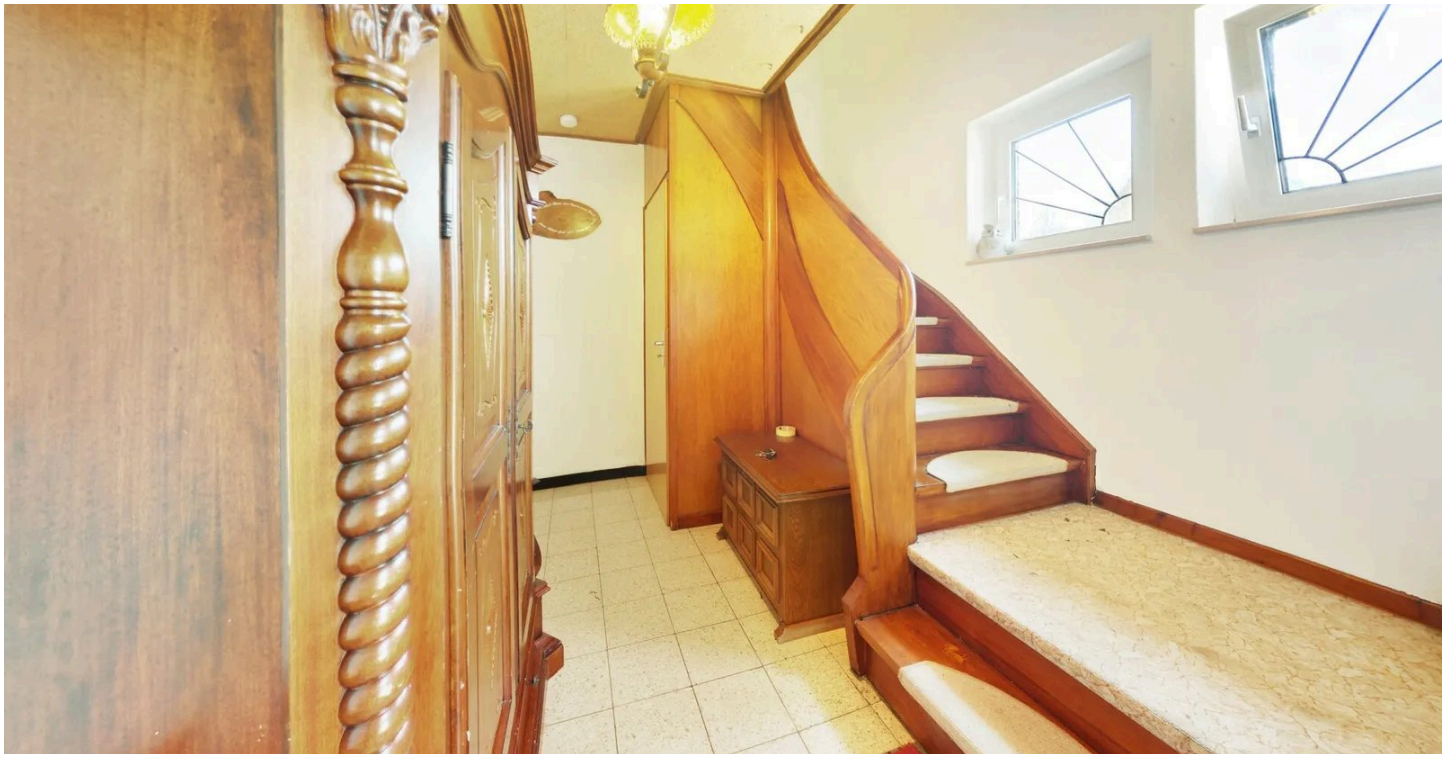


Objekt-Nr. 20049-4120

41844 WEGBERG

Flexibles Raumwunder: Gepflegtes Zweifamilienhaus mit vielseitigem Nutzungspotenzial auf 151m²

WOHNFLÄCHE	GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 151 m²	ca. 808 m²	5	339.000 €



Haus zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**339.000 €**
Kaufpreis pro m²	**2.245,03 €**
Wohnfläche	**ca. 151 m²**
Zimmer	**5**
Grundstücksfläche	**ca. 808 m²**
Baujahr	**1962**
Kategorie	**Standard**
Zustand	**Gepflegt**
Unterkellert	**Ja**
Schlafzimmer	**3**
Badezimmer	**2**

Balkone	**1**
Terrassen	**1**
Käuferprovision	**3,57% inkl. MwSt.**
Energieausweistyp	**Bedarf**
Gültig bis	**14.06.2036**
Endenergiebedarf	**196,6 kWh/(m²a)**
Energieeffizienzklasse	**F**
Wesentlicher Energieträger	**Öl**
Befeuerungsart	**Öl**
Heizungsart	**Zentralheizung**
Energieausweis	**2014**

Herr Kambiz Javadi
Tel. 004916097306823
k.javadi@immofly.de



Flur

Objektbeschreibung

In einer ruhigenWohnlage von Wegberg/Wildenrath präsentiert sich dieses gepflegte Zweifamilienhaus als ideale Gelegenheit für alle, die Platz und Flexibilität suchen. Ursprünglich im Jahr 1962 erbaut und 1997 durch einen großzügigen Anbau erweitert, bietet diese Immobilie ein solides, charmantes Fundament für die unterschiedlichsten Lebensentwürfe. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 151 m², verteilt auf insgesamt 5 Zimmer und zwei separate Wohneinheiten, öffnet sich hier ein breites Spektrum an Möglichkeiten: Nutzen Sie das gesamte Haus als großzügiges Familiendomizil, richten Sie ein harmonisches Mehrgenerationenwohnen ein oder vermieten Sie eine Etage, um Ihre Finanzierung entspannt zu unterstützen.

Schon bei der Anfahrt überzeugt die Immobilie durch ihre einladende Großzügigkeit: Eine lange, gepflasterte Auffahrt führt direkt zur Garage sowie dem davor platzierten Carport und bietet reichlich Stellplatz für den Fuhrpark von Familie und Besuchern. Beim Betreten der Erdgeschosswohnung wird man von einer zentralen Diele empfangen, von der aus das Schlafzimmer, das im Jahr 2018/2019 sanierte Tageslichtbad mit Dusche und die separate Küche erreichbar sind. Das eigentliche Herzstück dieser Ebene ist der weitläufige, offen gestaltete Wohn- und Essbereich. Dieser geht wunderbar fließend in den Garten über und holt das Gefühl von Weite direkt ins Haus.

Von hier aus gelangt man auf das ca. 808 m² große Grundstück. Der sonnige, liebevoll angelegte Garten ist eine echte Naturoase. Ob gesellige Grillabende auf der Terrasse oder entspannte Stunden im charmanten Gartenpavillon auf der hinteren Rasenfläche – hier findet jedes Familienmitglied seinen Lieblingsplatz. Ein großer Pluspunkt: Neben dem vollständigen Keller im Haupthaus stehen Ihnen im Außenbereich weitere, äußerst praktische Nutzflächen zur Verfügung, die sich ideal als Werkstatt, Fahrradlager oder für Gartengeräte eignen.

Die obere Wohneinheit steht dem Komfort unten in nichts nach und punktet ebenfalls mit einer hervorragenden, lichtdurchfluteten Raumaufteilung. Über das Treppenhaus gelangt man in die

Herr Kambiz Javadi
Tel. 004916097306823
k.javadi@immofly.de

obere Etage, von der zwei optimal geschnittene Schlafzimmer sowie ein vollwertiges Familienbad mit Badewanne abgehen. Die separate Küche bietet viel Platz für kulinarische Ideen, während das angrenzende Esszimmer fließend in das Wohnzimmer übergeht. Dieses stellt das absolute Highlight der Etage dar: Das sonnige Wohnzimmer begeistert mit einer außergewöhnlich hohen Deckenhöhe, die bis unter die gemütliche Holzverkleidung des Dachstuhls offen ist. Dieses studioähnliche, luftige Raumgefühl verleiht dem Zimmer einen ganz besonderen Charme. Von hier aus betreten Sie auch den privaten Balkon: Mit einem wunderschönen Blick in den eigenen, tiefen Garten ist er der perfekte Ort, um den Tag bei einem Kaffee oder einem Glas Wein entspannt ausklingen zu lassen.

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand. Dank der durchdachten Flächenaufteilung, des Außenbereichs und der begehrten Wohnumgebung in Wegberg ist dieses Haus eine seltene Gelegenheit, die unterschiedlichsten Wohnkonzepte perfekt unter einem Dach zu vereinen.

Herr Kambiz Javadi
Tel. 004916097306823
k.javadi@immofly.de



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Lagebeschreibung

Die angebotene Immobilie befindet sich in einer idyllischen und äußerst naturnahen Wohnlage von Wildenrath, einem beliebten Ortsteil der Mühlenstadt Wegberg im Kreis Heinsberg. Dieser Standort zeichnet sich durch einen außergewöhnlich hohen Freizeit- und Erholungswert aus: Eingebettet in die reizvolle Landschaft des Naturparks Maas-Schwalm-Nette und in unmittelbarer Nähe zum Nationalpark De Meinweg, beginnt die Natur hier buchstäblich vor der Haustür. Die weitläufigen Wald- und Heideflächen bieten perfekte Bedingungen für Spaziergänge, Radtouren und Erholung im Grünen. Trotz dieser dörflichen Ruhe ist eine sehr gute infrastrukturelle Anbindung gewährleistet. Ein Kindergarten ist direkt vor Ort ansässig; weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Schulen sowie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten finden sich in den schnell erreichbaren Zentren von Wegberg und der Nachbarstadt Wassenberg. Auch für Berufspendler ist der Standort äußerst attraktiv: Über die nahegelegene Bundesstraße B221 sind die Autobahnen A52 und A46 zügig zu erreichen. Dadurch besteht eine optimale Anbindung an die umliegenden Wirtschaftszentren wie Mönchengladbach und Düsseldorf sowie an das benachbarte niederländische Roermond. Hier verbinden sich naturnahes Wohnen und regionale Mobilität auf harmonische Weise.

Herr Kambiz Javadi
Tel. 004916097306823
k.javadi@immofly.de



Esszimmer



Wohnzimmer

Herr Kambiz Javadi

Tel. 004916097306823

k.javadi@immofly.de



Terrasse



Überdachter Außenbereich

Herr Kambiz Javadi

Tel. 004916097306823

k.javadi@immofly.de



Garten



Garten

Herr Kambiz Javadi

Tel. 004916097306823

k.javadi@immofly.de



Badezimmer



Küche

Herr Kambiz Javadi

Tel. 004916097306823

k.javadi@immofly.de



Schlafzimmer



Esszimmer

Herr Kambiz Javadi

Tel. 004916097306823

k.javadi@immofly.de



Esszimmer



Wohnzimmer

Herr Kambiz Javadi

Tel. 004916097306823

k.javadi@immofly.de



Terrasse



Badezimmer

Herr Kambiz Javadi

Tel. 004916097306823

k.javadi@immofly.de



Küche



Schlafzimmer

Herr Kambiz Javadi

Tel. 004916097306823

k.javadi@immofly.de

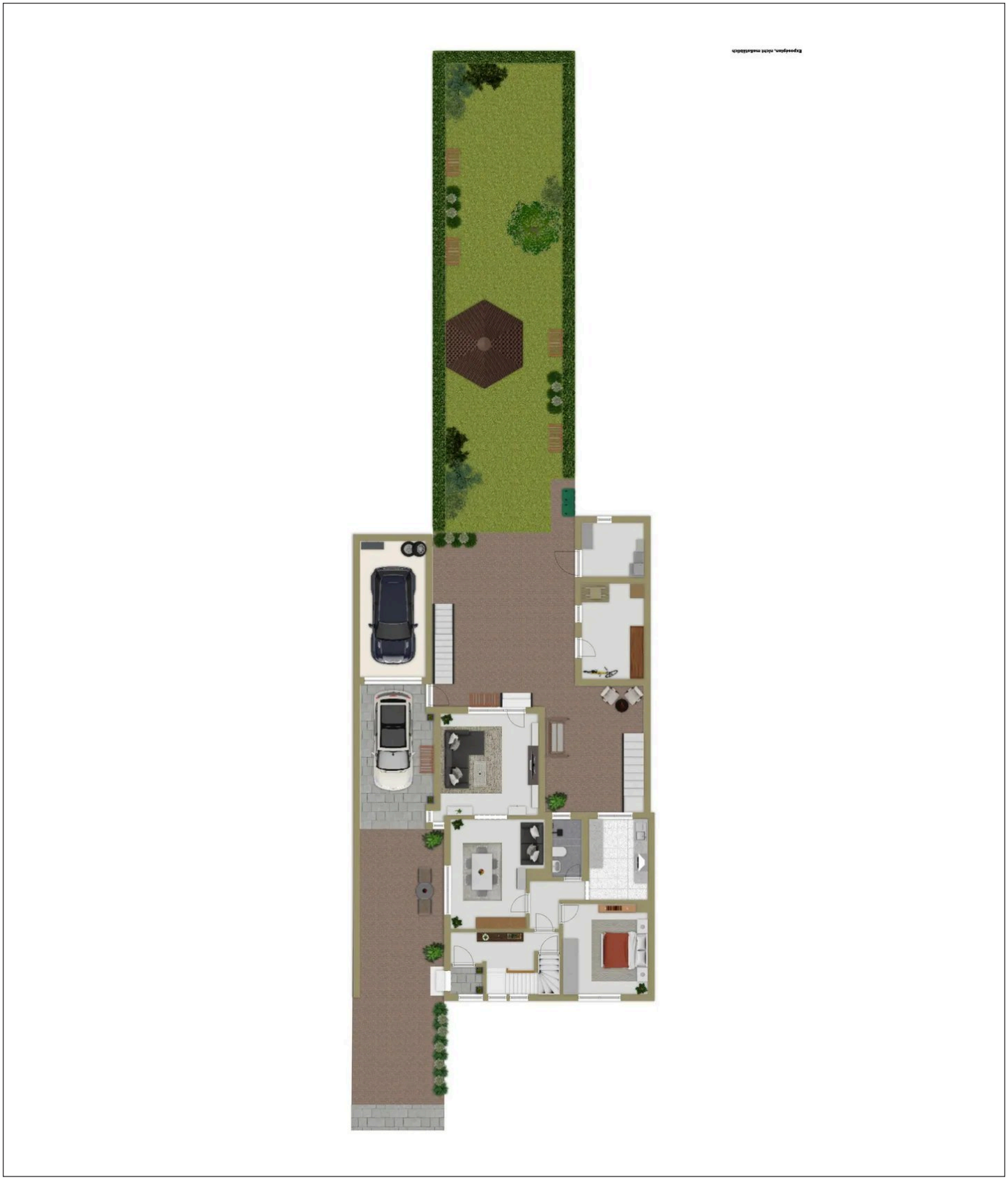


Hausansicht

Herr Kambiz Javadi

Tel. 004916097306823

k.javadi@immofly.de



Erdgeschoss und Außenbereich

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Herr Kambiz Javadi
Tel. 004916097306823
k.javadi@immofly.de



Obergeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Herr Kambiz Javadi
Tel. 004916097306823
k.javadi@immofly.de



Ihr Ansprechpartner

Herr Kambiz Javadi

Sabrina Dietrich Immobilien

Telefon: 004916097306823

E-Mail: k.javadi@immofly.de

Diese Immobilie online