DIETRICH IMMOBILIEN

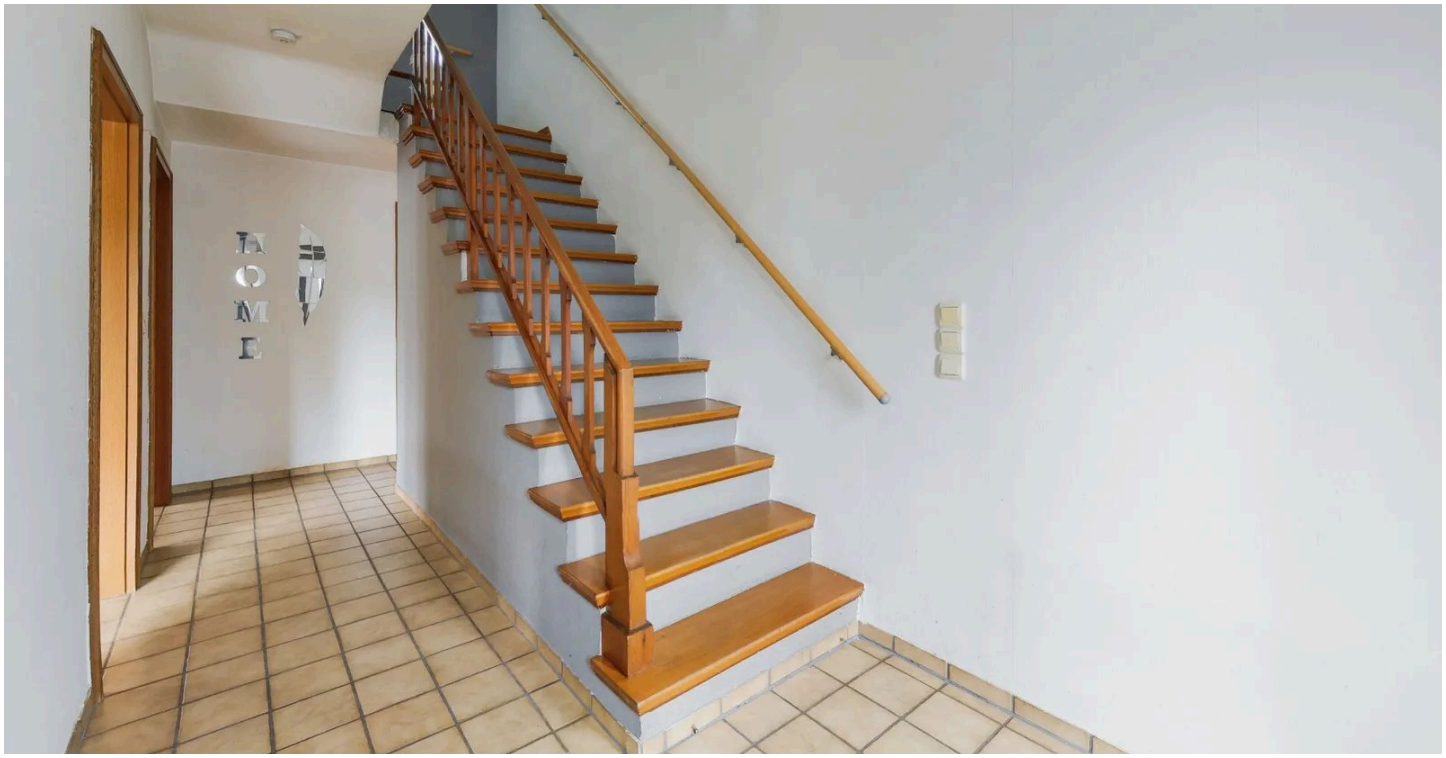


Objekt-Nr. 20049-4032

41849 WASSENBERG

Gepflegte Doppelhaushälfte mit sonniger Dachterrasse und idyllischem Rückzugsort

WOHNFLÄCHE	GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 105 m²	ca. 271 m²	5	229.000 €



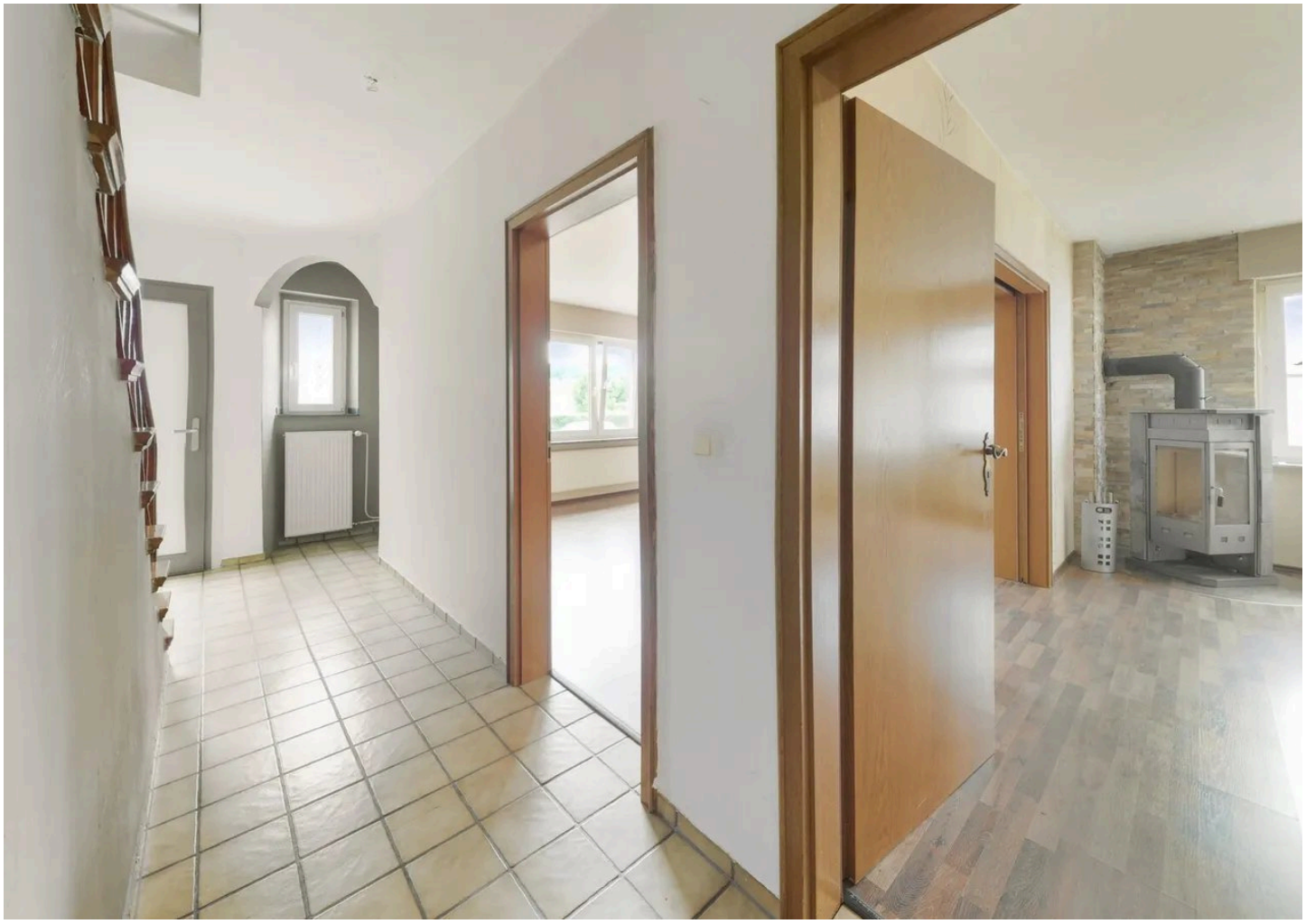
Haus zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**229.000 €**
Kaufpreis pro m²	**2.180,95 €**
Wohnfläche	**ca. 105 m²**
Zimmer	**5**
Grundstücksfläche	**ca. 271 m²**
Baujahr	**1962**
Zustand	**Gepflegt**
Unterkellert	**Ja**
Schlafzimmer	**3**
Badezimmer	**1**
Separate WCs	**1**
Balkone	**1**

Terrassen	**1**
Kamin	**Ja**
Käuferprovision	**3,57% inkl. MwSt.**
Garage · Anzahl	**1**
Energieausweistyp	**Bedarf**
Gültig bis	**02.08.2036**
Endenergiebedarf	**225,49 kWh/(m²a)**
Energieeffizienzklasse	**G**
Wesentlicher Energieträger	**Öl**
Befeuerungsart	**Öl**
Heizungsart	**Zentralheizung**
Energieausweis	**2014**

Frau Sara Lulaj
Tel. 004924529787822
s.lulaj@immofly.de



Flur_1

Objektbeschreibung

Ein Haus, das Ankommen neu definiert: Hier verbinden sich geschützte Privatsphäre, familiäre Gemütlichkeit und weitläufige Sonnenmomente zu einem rundum harmonischen Lebensgefühl. Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im historischen und von viel Natur umgebenen Wassenberg. Diese charmante und äußerst gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1962 besticht durch eine kluge Raumaufteilung und ein herausragendes Gefühl von Sicherheit und Geborgenheit. Bereits beim Befahren des befestigten, durch ein Tor geschützten Innenhofs wird klar, dass man sich hier gern vom Alltagsstress zurückzieht und sein eigenes Reich genießt. Das gepflegte Gesamterscheinungsbild vermittelt sofort die Sicherheit einer wertbeständigen und mit Sorgfalt erhaltenen Immobilie. Technisch wie optisch präsentiert sich das Objekt in einem hervorragenden Pflegezustand – die Heizung wurde erst im Juli 2026 frisch gewartet.

Mit rund 105 m² durchdachter Wohnfläche auf einem ca. 271 m² großen Grundstück bietet dieses voll unterkellerte Objekt ein ideales Raumkonzept für junge Familien, Paare mit Platzbedarf für ein Homeoffice oder anspruchsvolle Selbstnutzer.

Beim Betreten des Hauses im Erdgeschoss empfängt Sie ein einladender Flurbereich mit Zugang zu den zentralen Lebensräumen. Der repräsentative Wohnbereich bietet viel Entfaltungsspielraum für behagliche Stunden im Kreise der Familie. Direkt daran schließt sich der großzügige Essbereich an: Ein stimmungsvoller Kamin sorgt hier nicht nur für wohlige Wärme an kühleren Tagen, sondern erschafft auch das perfekte Ambiente für gesellige Abendessen im Kerzenschein (letzte Kaminwartung im April 2026). Von dort aus gelangen Sie direkt auf die geschützte Terrasse mit freiem Blick in den pflegeleichten Garten – ideal für Sommerabende und Grillfeste. Ein funktionelles Gäste-WC auf dieser Etage rundet das Raumangebot ab.

Über eine solide Holztreppe gelangen Sie ins Obergeschoss, das ganz dem Rückzug und der Erholung gewidmet ist. Neben drei flexibel nutzbaren Räumen – ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer,

Frau Sara Lulaj
Tel. 004924529787822
s.lulaj@immofly.de

Ankleide oder Homeoffice – wartet hier das besondere architektonische Highlight: Eine weitläufige Dachterrasse, die vom Hauptschlafzimmer aus begehbar ist. Hier genießen Sie in absoluter Ruhe Ihren Morgenkaffee oder lassen warme Sommerabende über den Dächern der Nachbarschaft mit einem weiten Blick ins Grüne ausklingen. Ein modern gestaltetes Badezimmer mit Dusche macht das Obergeschoss vollkommen autark.

Auch die Nebenflächen lassen keine Wünsche offen. Das Haus ist vollständig unterkellert und stellt großzügige Nutzflächen für Vorräte, eine Waschküche und Hobbyräume bereit. Neben einer eigenen Garage stehen weitere Stellplatzflächen auf der Zufahrt zur Verfügung. Der befahrbare, geschützte Innenhof garantiert dabei nicht nur maximale Privatsphäre beim Parken, sondern schafft auch eine sichere Spielfläche für Kinder.

Diese Doppelhaushälfte vereint das Beste aus zwei Welten: Einen geschützten, sicheren Rückzugsort mit praktischem Innenhof und pflegeleichter Freiflächen unter freiem Himmel. Überzeugen Sie sich selbst von der einzigartigen Atmosphäre dieses Hauses bei einer persönlichen Besichtigung. Kontaktieren Sie uns gerne für die Zusendung aller Unterlagen sowie die Vereinbarung Ihres individuellen Besichtigungstermins!

Frau Sara Lulaj
Tel. 004924529787822
s.lulaj@immofly.de



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

Lagebeschreibung

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen, von Einfamilienhäusern geprägten Anwohnerstraße in Wassenberg. Die Stadt im Kreis Heinsberg nahe der niederländischen Grenze verbindet naturnahes Wohnen perfekt mit einer hervorragenden Alltagsinfrastruktur: Supermärkte, Bäckereien, Banken, Ärzte, Apotheken sowie Kindergärten und Schulen sind in wenigen Minuten erreichbar. Ein hoher Freizeitwert ist durch den nahegelegenen Naturpark Maas-Schwalm-Nette sowie den Wassenberger Judenbruch garantiert, die erstklassige Erholung beim Wandern, Radfahren oder Joggen bieten. Über die schnellen Anbindungen an die A46 und A52 erreichen Sie zudem Städte wie Mönchengladbach, Düsseldorf, Roermond und Aachen mühelos.

Frau Sara Lulaj
Tel. 004924529787822
s.lulaj@immofly.de



Wohnbereich



Essbereich

Frau Sara Lulaj

Tel. 004924529787822

s.lulaj@immofly.de



Küche



Gäste_WC

Frau Sara Lulaj

Tel. 004924529787822

s.lulaj@immofly.de



Garten



Garagenzufahrt_

Frau Sara Lulaj

Tel. 004924529787822

s.lulaj@immofly.de



Flur



Badezimmer

Frau Sara Lulaj

Tel. 004924529787822

s.lulaj@immofly.de



Schlafzimmer



Dachterrasse

Frau Sara Lulaj

Tel. 004924529787822

s.lulaj@immofly.de



Kinderzimmer



Büro

Frau Sara Lulaj

Tel. 004924529787822

s.lulaj@immofly.de



Erdgeschoss & Außenbereich

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Sara Lulaj

Tel. 004924529787822

s.lulaj@immofly.de



Obergeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Sara Lulaj

Tel. 004924529787822

s.lulaj@immofly.de



Ihr Ansprechpartner

Frau Sara Lulaj

Sabrina Dietrich Immobilien

Telefon: 004924529787822

E-Mail: s.lulaj@immofly.de

Diese Immobilie online