DIETRICH IMMOBILIEN



Objekt-Nr. 20049-4161

41844 WEGBERG

Ihr neues Zuhause oder Top-Investment - Balkon & Garage in gefragter, zentrumsnaher Lage von Wegberg

WOHNFLÄCHE	BAUJAHR	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 71 m²	1984	2	149.000 €



Wohnung zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**149.000 €**	Balkone	**1**
Kaufpreis pro m²	**2.098,59 €**	Käuferprovision	**3,57% inkl. MwSt.**
Hausgeld	**300 €**	Garage · Anzahl	**1**
Wohnfläche	**ca. 71 m²**	Energieausweistyp	**Verbrauch**
Zimmer	**2**	Gültig bis	**20.02.2034**
Baujahr	**1984**	Endenergieverbrauch	**123 kWh/(m²a)**
Zustand	**Gepflegt**	Energieeffizienzklasse	**D**
Unterkellert	**Ja**	Wesentlicher Energieträger	**Gas**
Schlafzimmer	**1**	Befeuerungsart	**Gas**
Badezimmer	**1**	Heizungsart	**Zentralheizung**
Separate WCs	**1**	Energieausweis	**2014**

Herr Nick Adams
Tel. 004915221624334
n.adams@immofly.de



Eingangsbereich_

Objektbeschreibung

Manche Räume überzeugen nicht durch laute Effekte, sondern durch eine feine Balance aus Klarheit, Großzügigkeit und bleibendem Wert. Diese gepflegte 2-Zimmer-Eigentumswohnung im ersten Obergeschoss eines niveauvollen 8-Parteienhauses vereint die Ruhe einer überschaubaren Nachbarschaft mit einem Raumgefühl, das weit über den klassischen Standard hinausgeht. Ca. 71 Quadratmeter durchdachte Architektur bieten Raum für persönliche Entfaltung, klare Gedanken und entspannte Abendstunden – ein Rückzugsort, der Ihnen jeden Tag aufs Neue das beruhigende Gefühl gibt, die richtige Entscheidung getroffen zu haben.

Schon beim Betreten des einladenden Entrées wird der besondere Schnitt dieser Immobilie spürbar: Der großzügig konzipierte Eingangsbereich heißt Sie willkommen und bietet exzellente Stellflächen für eine elegante Garderobe oder maßgefertigte Einbauten, ohne jemals beengt zu wirken.

Von hier aus öffnet sich die Wohnung in ihr architektonisches Zentrum: den weitläufigen Wohn- und Essbereich. Dank der großzügigen Fensterfronten fängt der Raum das Tageslicht über den gesamten Tagesverlauf auf und schafft eine fließende Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Der angrenzende Balkon erweitert Ihren Wohnraum ins Freie – ein privates Refugium, das wie geschaffen ist für den ersten Espresso am Morgen oder ein Glas Wein im Abendlicht.

Die separate Küche bewahrt den Wohnbereich vor Alltagsgeräuschen und bietet optimalen Platz für kulinarische Entfaltung. Das geräumige Schlafzimmer garantiert durch seine ruhige Ausrichtung und profunde Dimensionierung ungestörte Erholung und viel Raum für große Schrankelemente. Das Badezimmer mit Badewanne wird durch ein separates Gäste-WC ergänzt – ein Komfortmerkmal, das bei zwei Zimmern Seltenheitswert besitzt und sowohl im Alltag als auch beim Empfang von Gästen geschätzt wird.

Baujahrtypische Solidität trifft hier auf zukunftsorientierte Werterhaltung: Mit dem Einbau einer moderneren Gasheizung im Jahr

Herr Nick Adams
Tel. 004915221624334
n.adams@immofly.de

2026 wurde die technische Infrastruktur der Eigentümergemeinschaft zeitgemäß aufgewertet. Ein planbares Hausgeld von ca. 300 € monatlich (inklusive Instandhaltungsrücklage) unterstreicht den nachhaltigen und grundsoliden Charakter dieser Immobilie.

Ob als stilvolles Eigenheim mit gehobenem Platzangebot oder als wertstabile Kapitalanlage in Substanz und Zukunftsfähigkeit: Diese Immobilie vereint zeitlose Architektur mit moderner Haustechnik und einer begehrten Raumstruktur.
Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses Angebot persönlich kennenzulernen. Sichern Sie sich Ihren Besichtigungstermin für eine Wohnungsübergabe ab Herbst 2026 – wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Herr Nick Adams
Tel. 004915221624334
n.adams@immofly.de



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

Lagebeschreibung

Diese Eigentumswohnung befindet sich in einer attraktiven und zentralen Wohnlage von Wegberg, die durch ihre angenehme Ruhe und gleichzeitig exzellente Anbindung an den Stadtkern besticht. Die Lage vereint den Charme der „Mühlenstadt“ mit allen Vorzügen eines modernen, urbanen Lebensstils und bietet einen hohen Freizeitwert direkt vor der Haustür.

In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie das Zentrum von Wegberg mit seinem idyllischen Marktplatz, vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, gemütlichen Cafés und Restaurants. Die Nahversorgung ist durch mehrere Supermärkte und Fachgeschäfte in der unmittelbaren Umgebung hervorragend aufgestellt. Auch die medizinische Versorgung durch ansässige Ärzte und Apotheken ist in kürzester Zeit gewährleistet.

Besonders hervorzuheben ist der hohe Erholungswert der Region: Die umliegenden Naturparks und Waldgebiete laden zu ausgiebigen Radtouren und Spaziergängen ein und bieten einen idealen Ausgleich zum Alltag. Gleichzeitig ist die Verkehrsanbindung optimal. Die nahegelegenen Bundesstraßen und die Autobahnen A46 und A52 bieten eine schnelle Verbindung nach Mönchengladbach, Düsseldorf und Roermond. Auch der öffentliche Nahverkehr ist fußläufig gut erreichbar, sodass eine unkomplizierte Mobilität in der gesamten Region garantiert ist.

Hier wohnen Sie in einer gepflegten Nachbarschaft, die sowohl Singles als auch Paaren oder Senioren ein ruhiges und dennoch bestens vernetztes Zuhause in einer der beliebtesten Lagen des Kreises Heinsberg bietet.

Herr Nick Adams
Tel. 004915221624334
n.adams@immofly.de



Badezimmer KI generiert



Schlafzimmer

Herr Nick Adams

Tel. 004915221624334

n.adams@immofly.de



Küche



Wohnzimmer

Herr Nick Adams

Tel. 004915221624334

n.adams@immofly.de



Gäste WC KI generiert

Herr Nick Adams

Tel. 004915221624334

n.adams@immofly.de



1. Obergeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Herr Nick Adams

Tel. 004915221624334

n.adams@immofly.de



Ihr Ansprechpartner

Herr Nick Adams

Sabrina Dietrich Immobilien

Telefon: 004915221624334

E-Mail: n.adams@immofly.de

Diese Immobilie online