



Immobilienexposé

**Exklusives Traumhaus: Moderner Luxus mit
Smart Home, stilvollem Garten und beheiztem
Pool!**

Objekt-Nr.:
20049-3467




Haus zum Kauf

Exklusives Traumhaus: Moderner Luxus mit Smart Home, stilvollem Garten und beheiztem Pool!

Kaufpreis
699.000 €

 185 m²
Wohnfläche (ca.)

 4,50
Zimmer

 932 m²
Grundstück (ca.)

 2009
Baujahr

 3
Schlafzimmer

Preise & Kosten

| | | |
|-----------------------------------|-----------------------|-----------|
| Preise | Kaufpreis | 699.000 € |
| Käuferprovision inkl. USt. | 3,57% Käuferprovision | |

Die Immobilie

| | | |
|------------------------|----------------------------|--------------------|
| Objekt-Nr | 20049-3467 | |
| Stellflächen | Anzahl Stellplätze | 2 |
| | Stellplätze | 2 |
| Weitere Flächen | Wohnfläche (ca.) | 185 m ² |
| | Zimmer | 4,50 |
| | Grundstück (ca.) | 932 m ² |
| | min. teilbare Fläche (ca.) | 185 m ² |
| Räume und Flure | Flur | 2 |
| | Flurstück | 352 |
| | Gemarkung | Myhl |
| | Anzahl Schlafzimmer | 3 |
| | Anzahl Badezimmer | 1 |
| | Anzahl Wohneinheiten | 1 |
| | Anzahl separate WCs | 1 |

| | | |
|------------------------------|---------------------|------------------------|
| | Anzahl Terrassen | 1 |
| Weitere Informationen | verfügbar ab | Nach Vereinbarung |
| | Modernisierungen | 2020 |
| | Provisionspflichtig | ✓ |
| Zustand und Bauart | Kategorie | Gehoben |
| | Baujahr | 2009 |
| | Zustand | gepflegt |
| | Dachform | Krüppelwalmdach |
| | Bauweise | Massiv |
| | Unterkellert | Nein |
| Ausstattungsdetails | Bad mit | Dusche, Wanne, Fenster |
| | Sicherheitstechnik | Alarmanlage, Kamera |
| | Klimatisiert | ✓ |
| | Swimmingpool | ✓ |
| | Gäste-WC | ✓ |
| Sonstige | Heizungsart | Fußbodenheizung |

Beschreibung

Entdecken Sie Ihr neues, luxuriöses Traumhaus! Diese exklusive Immobilie, erbaut im Jahr 2009, bietet Ihnen ein Wohnerlebnis der Extraklasse auf einer großzügigen Wohnfläche von 185 m². Auf einem weitläufigen Grundstück von 932 m² gelegen, erfüllt dieses Anwesen höchste Ansprüche an Stil, Komfort und modernste Technik.

Das Herzstück des Hauses ist der weitläufige, offen gestaltete Wohnbereich, der durch bodentiefe Fensterfronten in ein Meer von Tageslicht getaucht wird und ein beeindruckendes Raumgefühl schafft. Der edle Kamin verleiht dem Raum nicht nur Wärme, sondern auch eine elegante und einladende Atmosphäre.

Die hochmoderne Einbauküche ist mit Premium-Geräten ausgestattet und bietet das perfekte Umfeld für kulinarische Genüsse auf höchstem Niveau. Die offene Gestaltung der Küche fügt sich harmonisch in das Gesamtkonzept ein und lädt zu geselligen Kochabenden ein.

Die luxuriösen Schlafzimmer bieten eine Oase der Ruhe und Entspannung, während das elegant gestaltete Bad mit separatem WC durch hochwertige Materialien und modernes Design besticht.

Der beheizte Außenpool, eingebettet in eine stilvoll angelegte Gartenlandschaft, bietet Ihnen das ganze Jahr über ein unvergleichliches Badevergnügen. Die großzügige, überdachte Terrasse erweitert den Wohnbereich nach draußen und ist der perfekte Ort für entspannte Stunden oder exklusive Gartenpartys.

Das Haus ist vollständig mit einem hochmodernen Smart Home System ausgestattet, das es Ihnen ermöglicht, Beleuchtung, Heizung und Sicherheitstechnologie bequem per Smartphone oder Tablet zu steuern. Die zusätzliche Sicherheit wird durch ein umfassendes

Kameraüberwachungssystem und eine Alarmanlage gewährleistet.

Der sorgfältig gestaltete Garten ist ein weiteres Highlight dieser außergewöhnlichen Immobilie. Vollautomatisiert mit einer Bewässerungsanlage und einem Mähroboter, bleibt der Garten stets makellos gepflegt, ohne dass Sie einen Finger rühren müssen.

Eine umweltfreundliche Erdwärmepumpe versorgt das Haus effizient mit Energie, während die Fußbodenheizung in allen Räumen für ein angenehmes Wohlfühlklima sorgt.

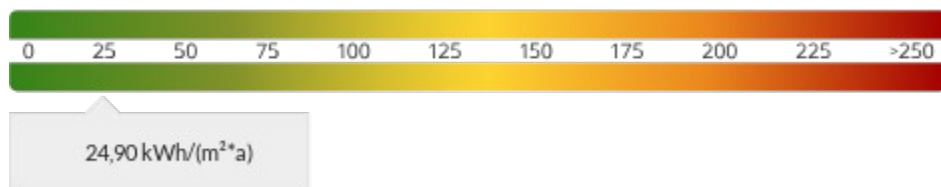
Abgerundet wird dieses Angebot durch eine großzügige Doppelgarage mit Sektionaltor, die ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge und zusätzlichen Stauraum bietet.

Lage

Dieses schöne Einfamilienhaus in Wassenberg-Myhl liegt in einem ruhigen, naturnahen Gebiet mit viel Grün. Einkaufsmöglichkeiten wie ein Bäcker und ein kleiner Supermarkt sind fußläufig erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist gut: Bushaltestellen in der Nähe bieten Verbindungen nach Heinsberg und Wassenberg, während die B221 schnellen Zugang zur A46 ermöglicht, wodurch Städte wie Düsseldorf und Aachen leicht erreichbar sind. Freizeitmöglichkeiten umfassen Spaziergänge am Myhler See, Radfahren und Wandern in der Umgebung. Insgesamt bietet diese Lage eine ideale Mischung aus Ruhe und guter Anbindung.

Energiebedarfsausweis



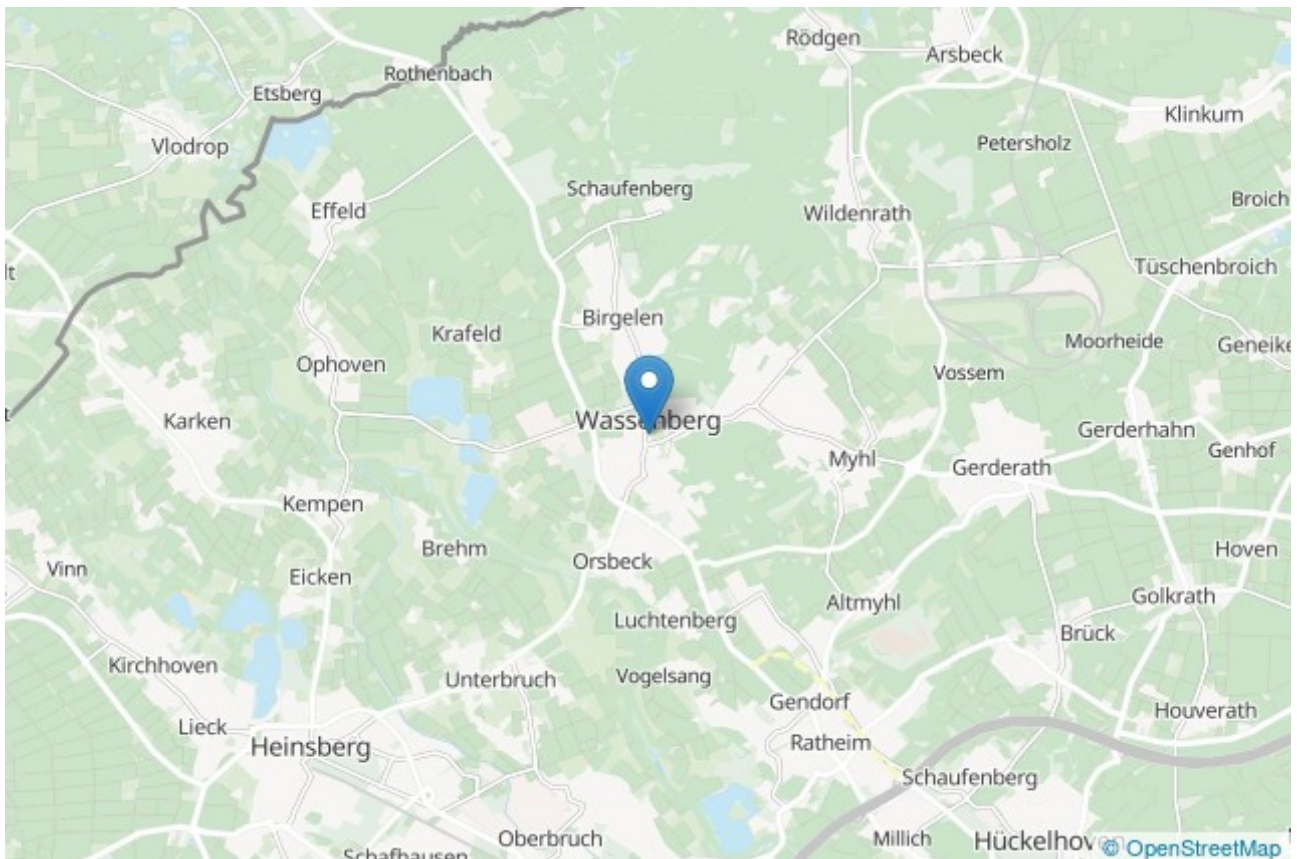
| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Endenergiebedarf | 24,90 |
| Heizungsart | Fußbodenheizung |
| Energieeffizienzklasse | A+ |
| Gültig bis | 14.08.2034 |

Ihr Ansprechpartner

| | |
|----------------|--------------------|
| Name | Nick Adams |
| Telefon | +49 2452 9787819 |
| Ort | 52525 Heinsberg |
| E-Mail | n.adams@immofly.de |

Lage und Umgebung

41849 Wassenberg





Pool



Außenanlage



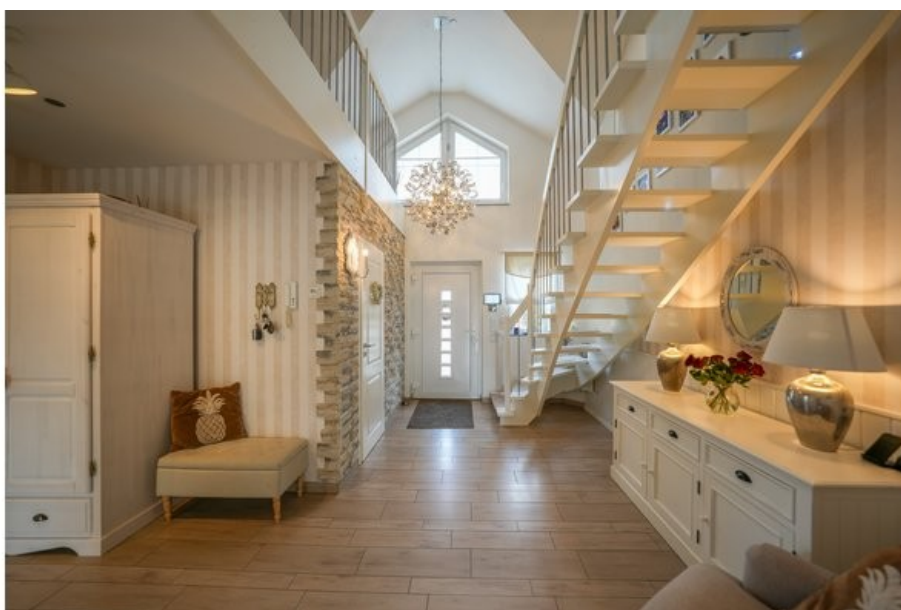
Außenansicht



Pool 2



Hausfront



Flur EG



Wohnzimmer 1



Wohnzimmer 2



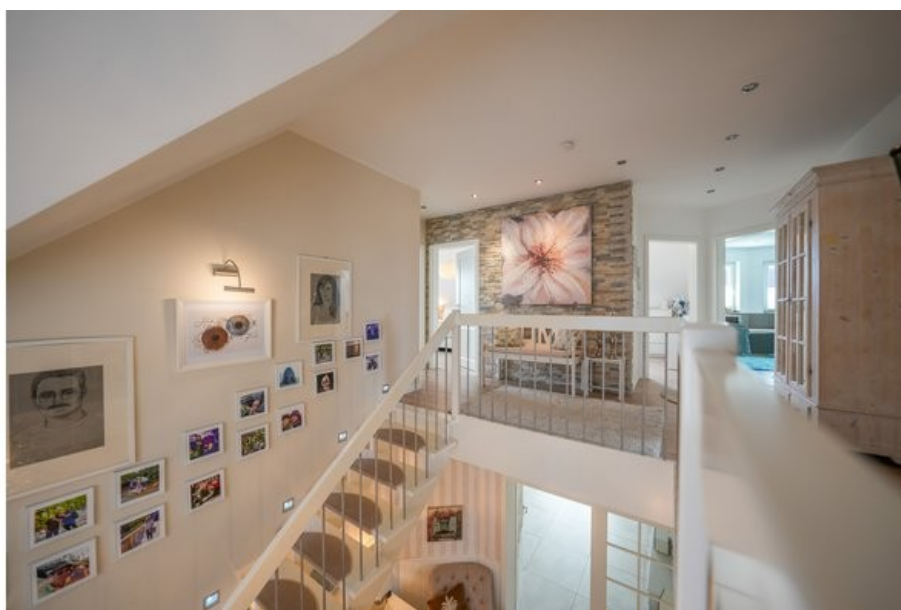
Terrasse



Küche



HWR



Flur OG



Zimmer



Schlafzimmer



Badezimmer



Separates WC



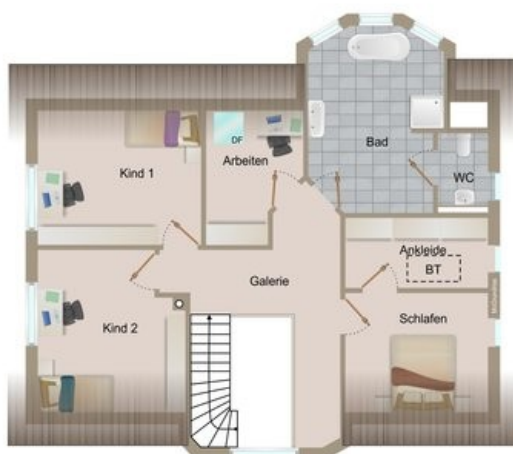
Zimmer



Ankeideraum



EG



OG