



**Immobilien-Exposé**

# **Moderne Eleganz: Hochwertiger Bungalow für höchste Ansprüche!**

**Objekt-Nr.:**  
**20049-3500**

## Haus zum Kauf

in 41849 Wassenberg



## Details

Wintergarten

Kabel/Sat-TV

Kaufpreis

**359.000 €**

Käuferprovision zzgl. USt.

**3,57% inkl. MwSt.**

Wohnfläche (ca.)

**82 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**3**

Grundstück (ca.)

**222 m<sup>2</sup>**

Kategorie

**Gehoben**

Anzahl Schlafzimmer

**2**

Anzahl Badezimmer

**1**

Anzahl Stellplätze

**1**

Baujahr

**2020**

Stellplatzmiete (Garage)

**0 €**

Garagenanzahl

**1**

Zustand

**neuwertig**

Unterkellert

**Nein**

## Beschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese wertvolle Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 2020 bietet Ihnen modernen Wohnkomfort in einer ruhigen und familienfreundlichen Umgebung. Auf einem Grundstück von ca. 222 m<sup>2</sup> erstreckt sich eine Wohnfläche von ca. 82 m<sup>2</sup>, die mit drei gut geschnittenen Zimmern, darunter zwei Schlafzimmer und ein Badezimmer, überzeugt.

In dieser Immobilie finden Sie durchweg höchste Qualität und durchdachte Details. Die offene Einbauküche lässt keine Wünsche offen und ist perfekt für kulinarische Abenteuer ausgestattet.

Darüber hinaus gibt es die Möglichkeit, den Dachboden zusätzlich in einen Büro- oder Hobbyraum zu verwandeln. Der Zugang könnte ganz entspannt über eine Wendeltreppe im Wohnzimmer ermöglicht werden. Ansonsten ist der große Raum im Dachgeschoss bereits zum größten Teil ausgebaut.

Für Ihr Wohlbefinden sorgt eine moderne Fußbodenheizung, die von einer effizienten Luft/Wärmepumpe unterstützt wird, umweltfreundlich und kostensparend. Der hochelegante Wintergarten ist ein weiteres Highlight dieser Immobilie – hier können Sie entspannte Stunden mit viel Tageslicht genießen.

Der pflegeleichte Gartenbereich lädt zu gemütlichen Abenden im Freien ein. Eine Garage mit überdachter Einfahrt bietet zusätzlichen Komfort und Schutz für Ihr Fahrzeug.

Diese Doppelhaushälfte vereint moderne Ausstattung mit behaglichem Wohnkomfort und bietet Ihnen die Möglichkeit, sich in einer attraktiven Lage niederzulassen. Entdecken Sie das Potenzial dieser Traumimmobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

## **Ausstattung**

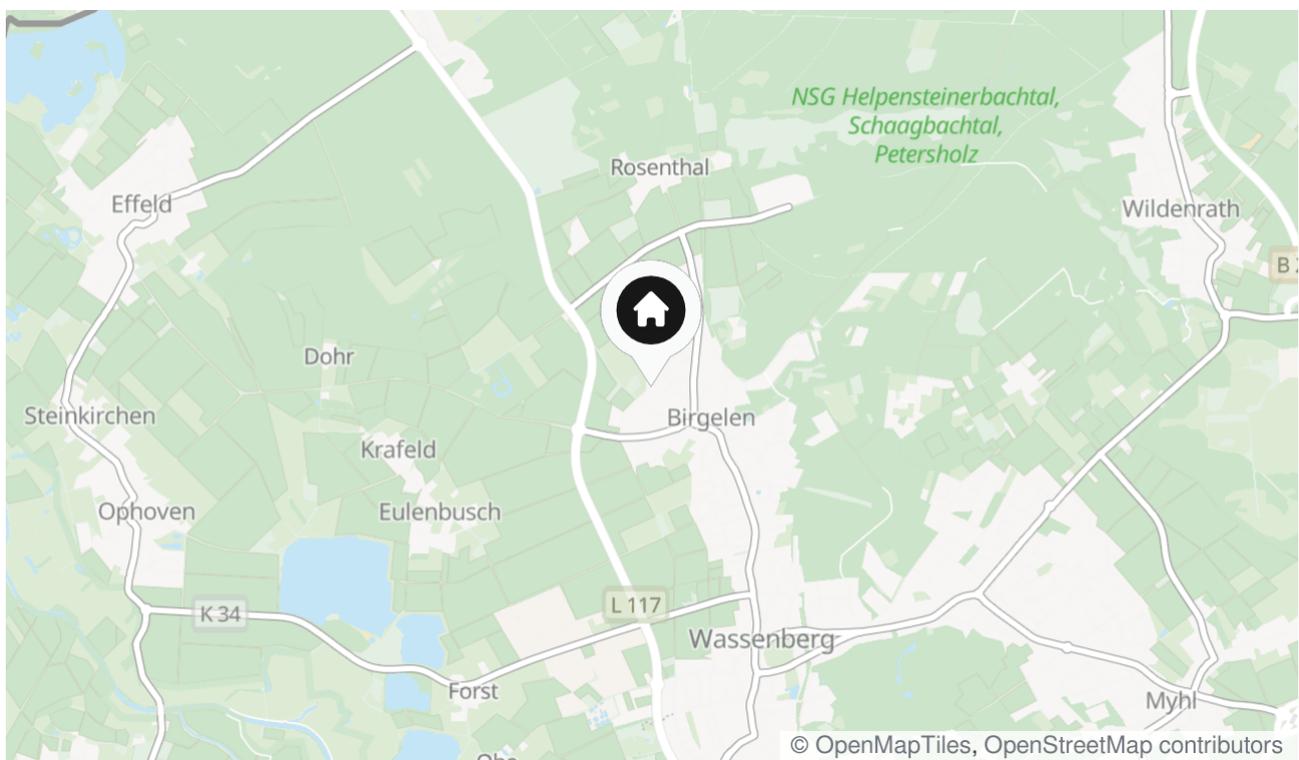
- Neuwertige und sehr gepflegte Immobilie
- Elektrische Rollläden
- Kunststofffenster Isolierverglast
- Fliesenboden in schöner Holzoptik
- Tolle Einbauküche, bei der es an nichts fehlt
- Moderne Fußbodenheizung für behaglichen Wohnkomfort
- Effiziente Luft/Wärmepumpe als umweltfreundliche Energiequelle
- Hocheleganter Wintergarten für entspannte Stunden und viel Tageslicht
- Pflegeleichter Gartenbereich
- Garage mit überdachter Einfahrt
- Zusätzlich großer Raum im Dachgeschoss. Perfekt für Ihr Büro oder Hobby.

## Lage & Umgebung

41849 Wassenberg

Der Bungalow befindet sich im charmanten Wassenberg- Birgelen. Diese Lage bietet eine ruhige und familienfreundliche Atmosphäre inmitten von malerischer Natur.

Wassenberg selbst bietet zahlreiche Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs, darunter Supermärkte, Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen. Die kulturelle Vielfalt und das reiche Freizeitangebot in der Region tragen zu einer hohen Lebensqualität bei.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

## Energieausweis

Endenergiebedarf  
**20,80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Energieverbrauch inkl. Warmwasser  
**Ja**

Heizungsart  
**Fußbodenheizung**

Wesentlicher Energieträger  
**LUFTWP**

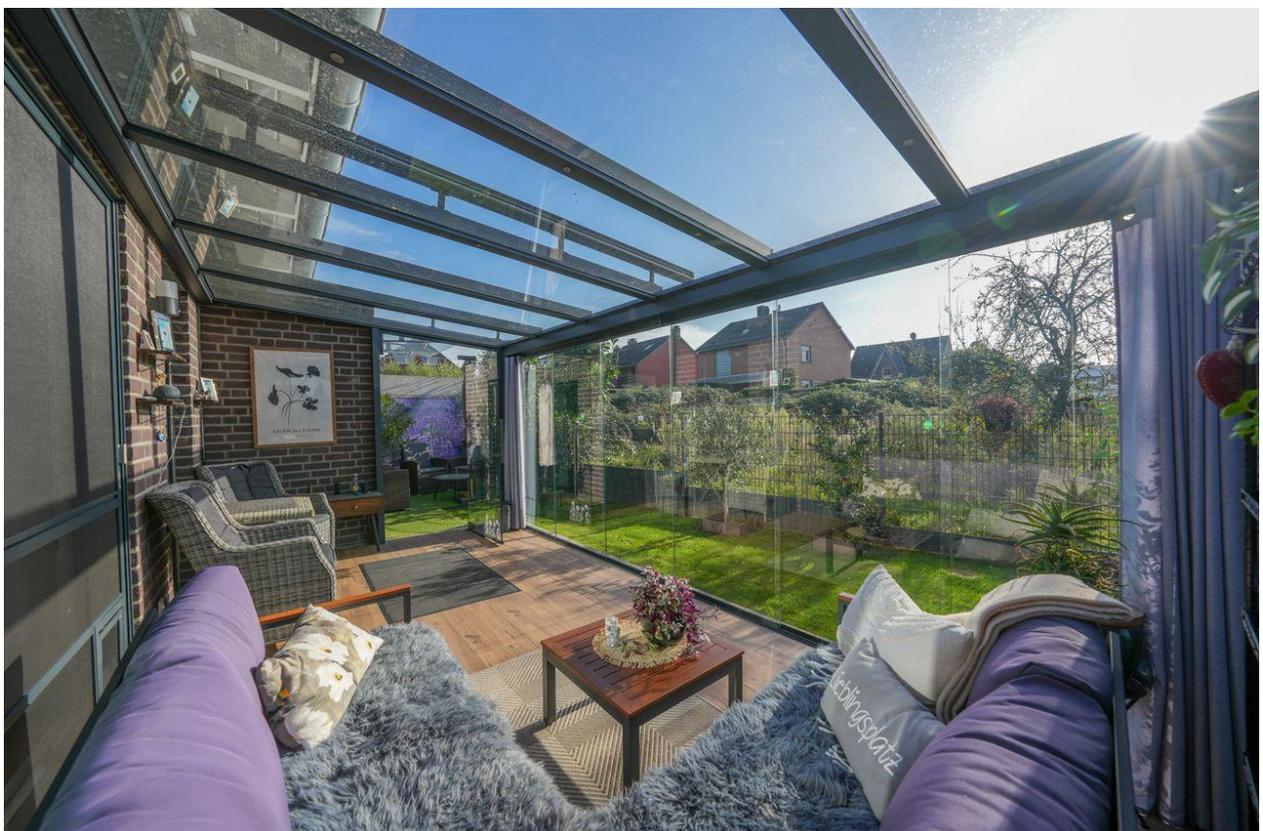
Baujahr (Energieausweis)  
**2021**

Gültig bis  
**26.03.2031**





1



2



3



4



5



6



7



8



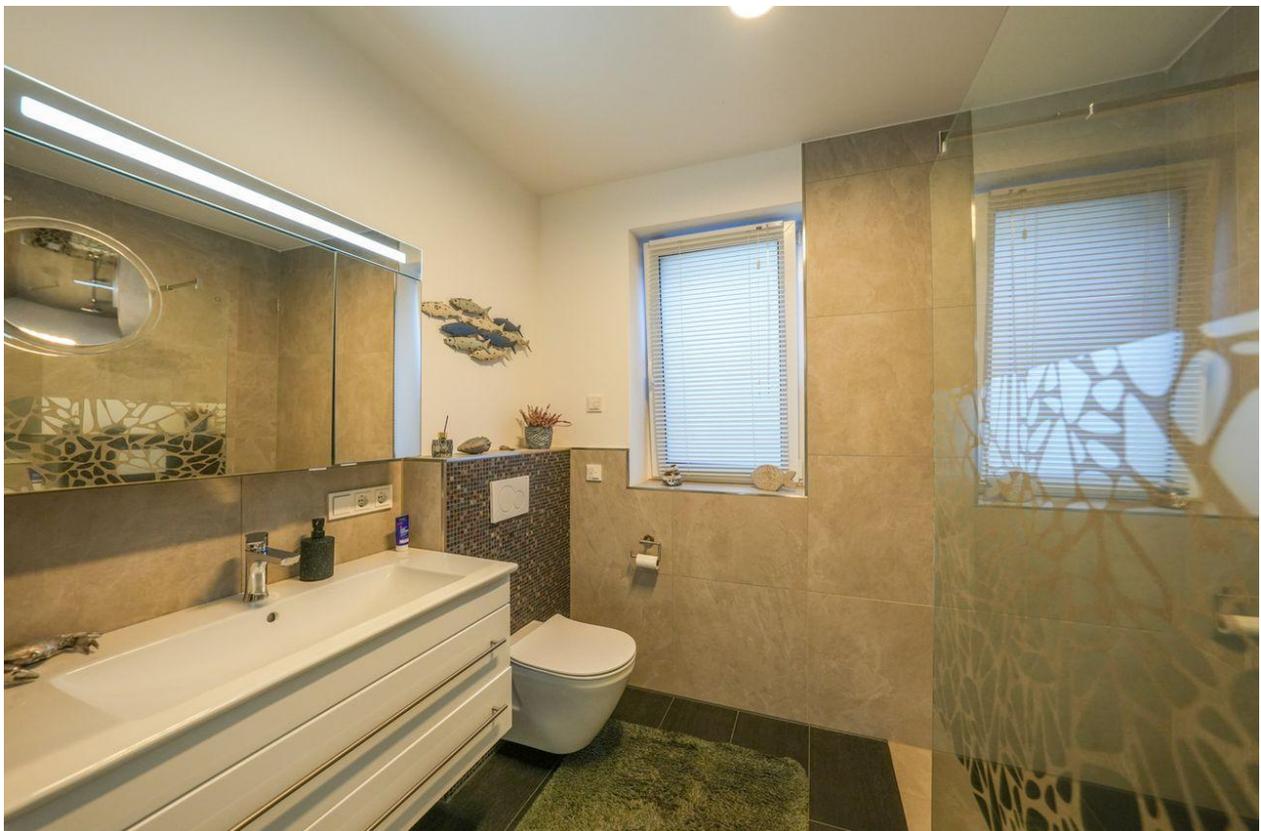
9



10



11



12



13



Exposéplan, nicht maßstäblich

14 Grundriss

## Kontakt

Wassenberger Str. 85a  
52525 Heinsberg  
Telefon: 024529787819  
E-Mail: n.adams@immofly.de

### Ihr Ansprechpartner

Herr Nick Adams

### Impressum

[www.hoffmann-ivd.de/impressum/](http://www.hoffmann-ivd.de/impressum/)

### Besuchen Sie uns im Internet

[www.hoffmann-ivd.de](http://www.hoffmann-ivd.de)

