



**Immobilien-Exposé**

**Modernes Traumhaus mit Pool, großem  
Garten und Top-Ausstattung in ruhiger  
Feldrandlage!**

**Objekt-Nr.:**  
**20049-3504**

## Haus zum Kauf

in 41849 Wassenberg



## Details

Kaufpreis  
**699.000 €**

Kaufpreis  
**699.000 €**

Käuferprovision zzgl. USt.  
**3,57% inkl. MwSt.**

Provision inkl. USt.  
**zzgl. USt.**

Wohnfläche (ca.)  
**161 m<sup>2</sup>**

Zimmer  
**5**

Grundstück (ca.)  
**2.319 m<sup>2</sup>**

Kategorie  
**Gehoben**

Anzahl Schlafzimmer  
**3**

Anzahl Badezimmer  
**1**

Anzahl Stellplätze  
**1**

Anzahl separate WCs  
**1**

Anzahl Balkone  
**1**

Anzahl Terrassen  
**1**

Baujahr  
**2004**

Stellplatzmiete (Garage)  
**0 €**

Garagenanzahl  
**1**

Zustand  
**gepflegt**

Unterkellert  
**Nein**

## Beschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einem luxuriösen Einfamilienhaus in Wassenberg, das keine Wünsche offenlässt. Dieses gepflegte Anwesen besticht durch zeitgemäße Architektur und eine massive Schreinerarbeit in Holzbauweise, die den Charakter des Hauses unterstreichen. Erbaut im Jahr 2004, präsentiert sich das Haus auf einem großzügigen Grundstück von ca. 2.319 m<sup>2</sup> mit einer Wohnfläche von ca. 161 m<sup>2</sup>.

Das Haus bietet insgesamt fünf Zimmer, darunter drei geräumige Schlafzimmer, die dank der großen Glasfensterfronten viel Tageslicht einfangen und einen atemberaubenden Blick auf den malerischen Garten freigeben. Eine hochwertige Isolierverglasung mit stilvollen Holzfenstern

sorgt für optimale Energiewerte und ein angenehmes Raumklima. Die Fußbodenheizung, kombiniert mit der energieeffizienten Luft/Wasser-Wärmepumpe, unterstreicht den gehobenen Wohnkomfort.

Ob auf der großzügigen, überdachten Terrasse oder dem sonnigen Balkon, die Außenbereiche laden zum Verweilen und Entspannen ein. Der einladende Garten birgt eine separate Ruhezone und beeindruckt mit einer innovativen Outdoorküche sowie einem erfrischenden Swimmingpool.

Die Ausstattung der Immobilie lässt keine Wünsche offen: Eine moderne Photovoltaikanlage und Solaranlage bieten Energieeinsparungen, während das schnelle Glasfaser-Internet, das integrierte Smarthome-System und eine Alarmanlage für Sicherheit und Konnektivität sorgen. Der imposante Luftraum und die stilvolle Architektur vervollständigen das Bild eines perfekten Zuhauses.

Tauchen Sie ein in ein Leben voller Komfort, Sicherheit und stilvollem Wohnen, und lassen Sie dieses Traumhaus in Wassenberg Ihr neues Heim werden.

## **Ausstattung**

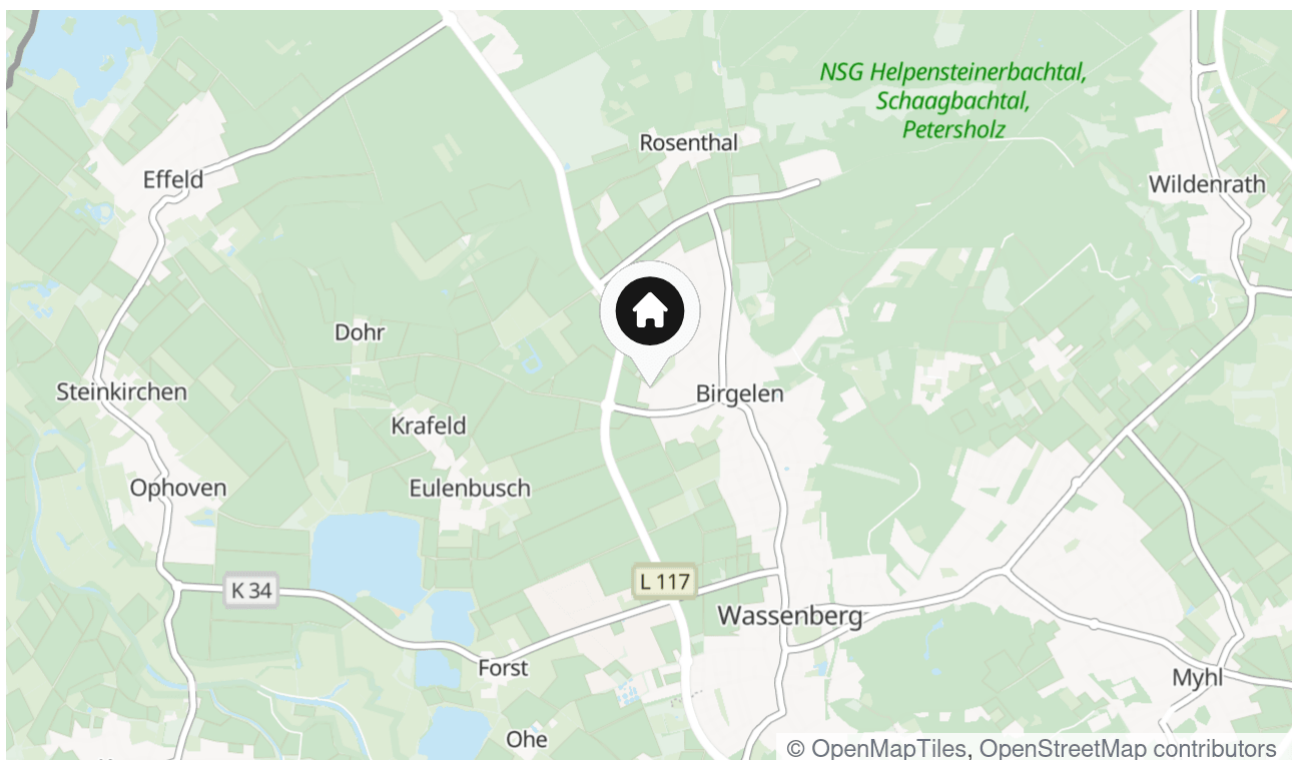
- Großzügige Terrasse mit hochwertiger Überdachung
- Sonniger Balkon für entspannte Momente
- Fußbodenheizung für behaglichen Wohnkomfort
- Energieeffiziente Versorgung durch Luft/Wasser-Wärmepumpe
- Hervorragende Energieeffizienzklasse A+
- Hochwertige Isolierverglasung mit stilvollen Holzfenstern
- Moderne Photovoltaikanlage sowie Solaranlage zur Energieeinsparung
- Schnelles Glasfaser-Internet für beste Konnektivität
- Sichere Wohnumgebung dank integrierter Alarmanlage
- Innovatives Smarthome-System für maximalen Wohnkomfort
- Einladende, große Outdoorküche perfekt für Gastfreundschaft
- Erfrischender Swimmingpool für Freizeit und Erholung
- Imposanter Luftraum für ein offenes Wohngefühl
- Große Glasfensterfront bietet atemberaubenden Gartenblick
- Malerischer Garten mit separater Ruhezone für Entspannung
- Zeitgemäße, moderne Architektur für stilvolles Wohnen
- Massive Schreinerarbeit in Holzbauweise

## Lage & Umgebung

41849 Wassenberg

Das Einfamilienhaus befindet sich in Wassenberg-Birgelen, die durch ihre harmonische Verbindung von ländlicher Idylle und städtischem Komfort besticht. Eingebettet in die idyllische Landschaft der Region, bietet das Haus eine ruhige und freundliche Nachbarschaft, die ideal für Familien ist. Wassenberg ist bekannt für seine historischen Sehenswürdigkeiten, darunter die imposante Burg Wassenberg und die charmante Altstadt, die das kulturelle Erbe der Region widerspiegeln.

Die umgebenden Grünflächen und Naherholungsgebiete laden zu zahlreichen Freizeitaktivitäten wie Wandern und Radfahren ein. Durch die gute Verkehrsanbindung sind umliegende Städte und Gemeinden problemlos zu erreichen, was eine perfekte Mischung aus Erholung und Erreichbarkeit gewährleistet. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und medizinische Versorgung, sind in unmittelbarer Nähe vorhanden und gut erreichbar. Entdecken Sie die Lebensqualität, die Ihnen Wassenberg zu bieten hat – eine perfekte Symbiose aus Modernität und Tradition.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

## Energieausweis

Endenergiebedarf

**3,30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Energieverbrauch inkl. Warmwasser

**Ja**

Heizungsart

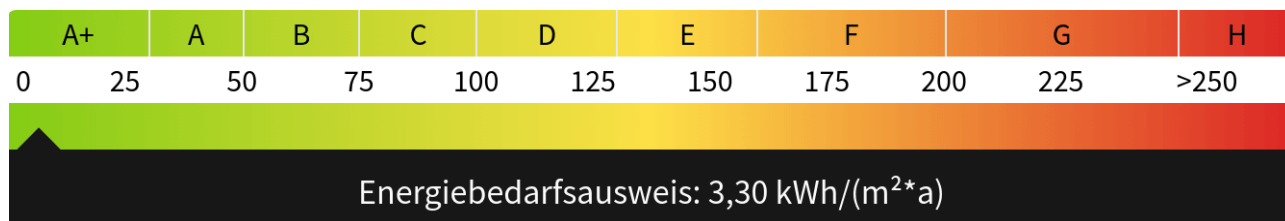
**Fußbodenheizung**

Wesentlicher Energieträger

**ELEKTRO**

Gültig bis

**30.09.2025**





1



2



3

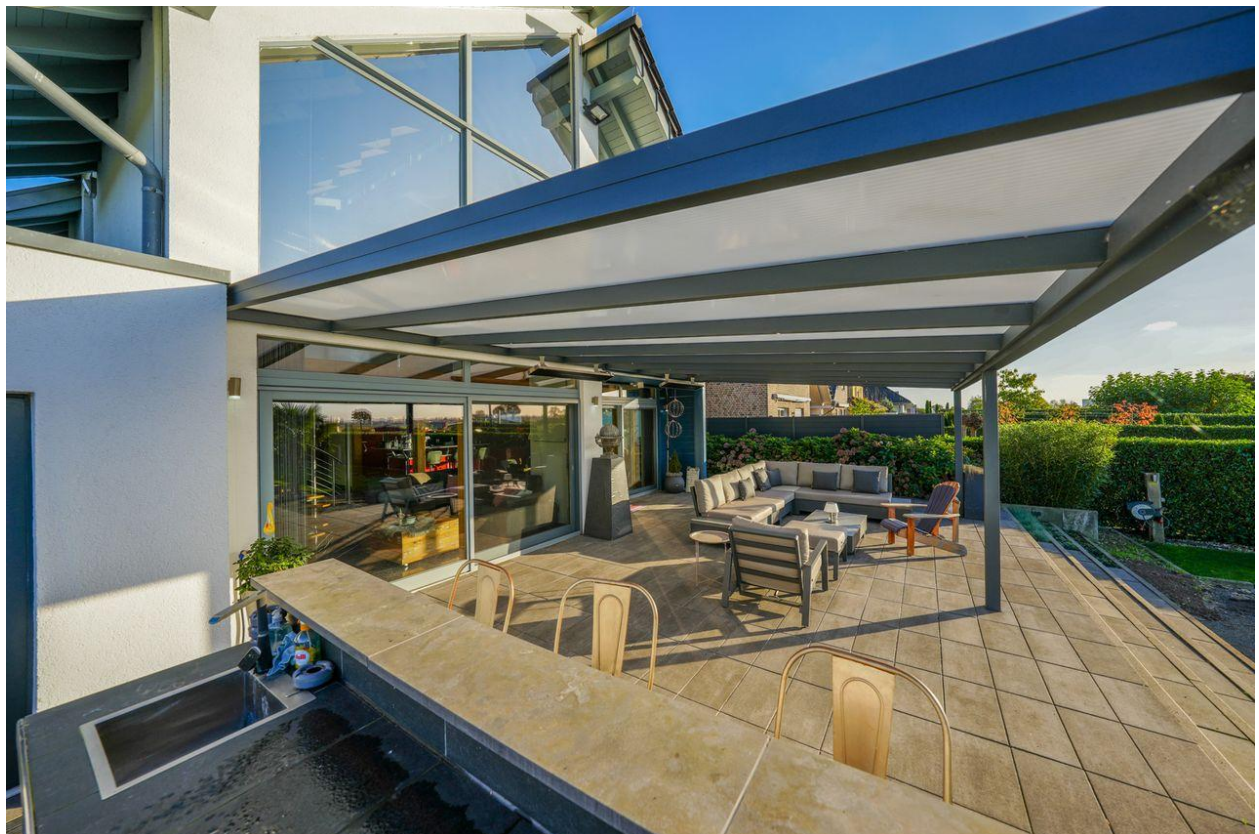


4





5



6



7



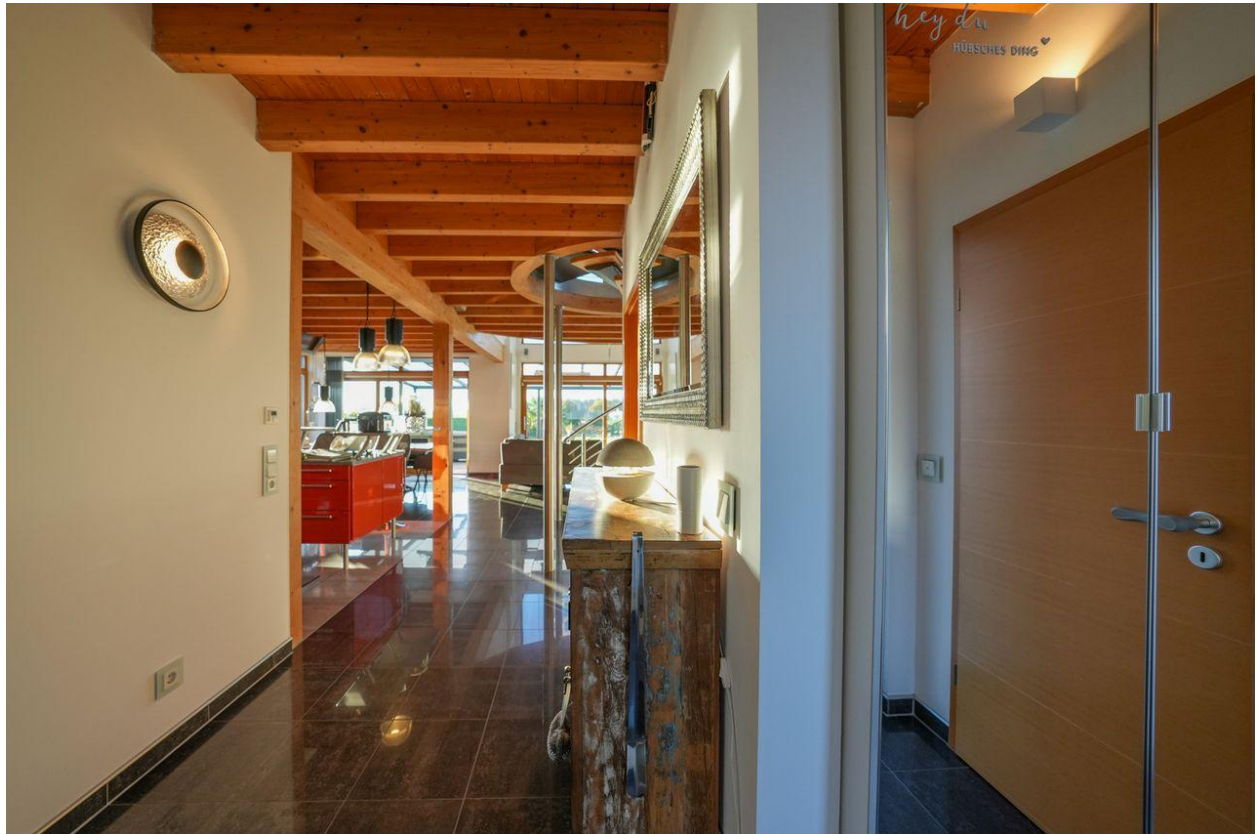
8



9



10



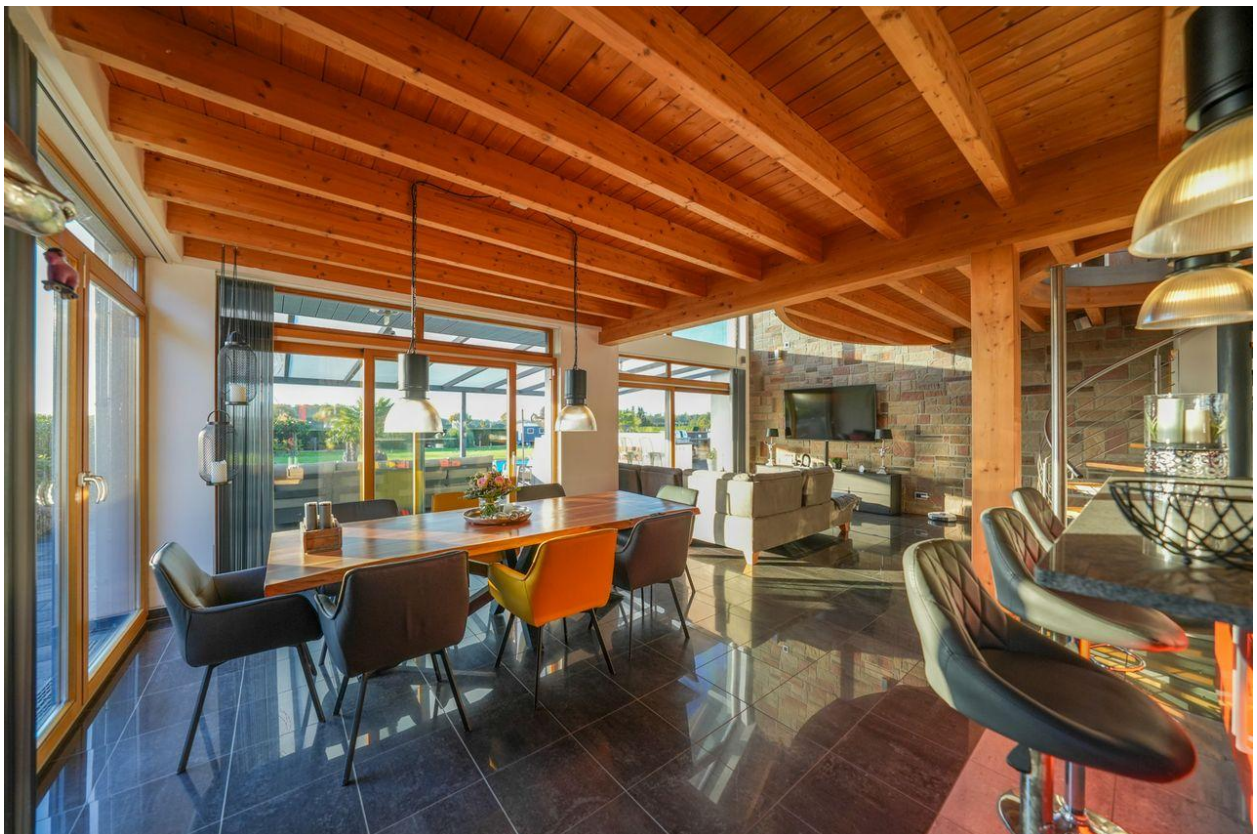
11



12



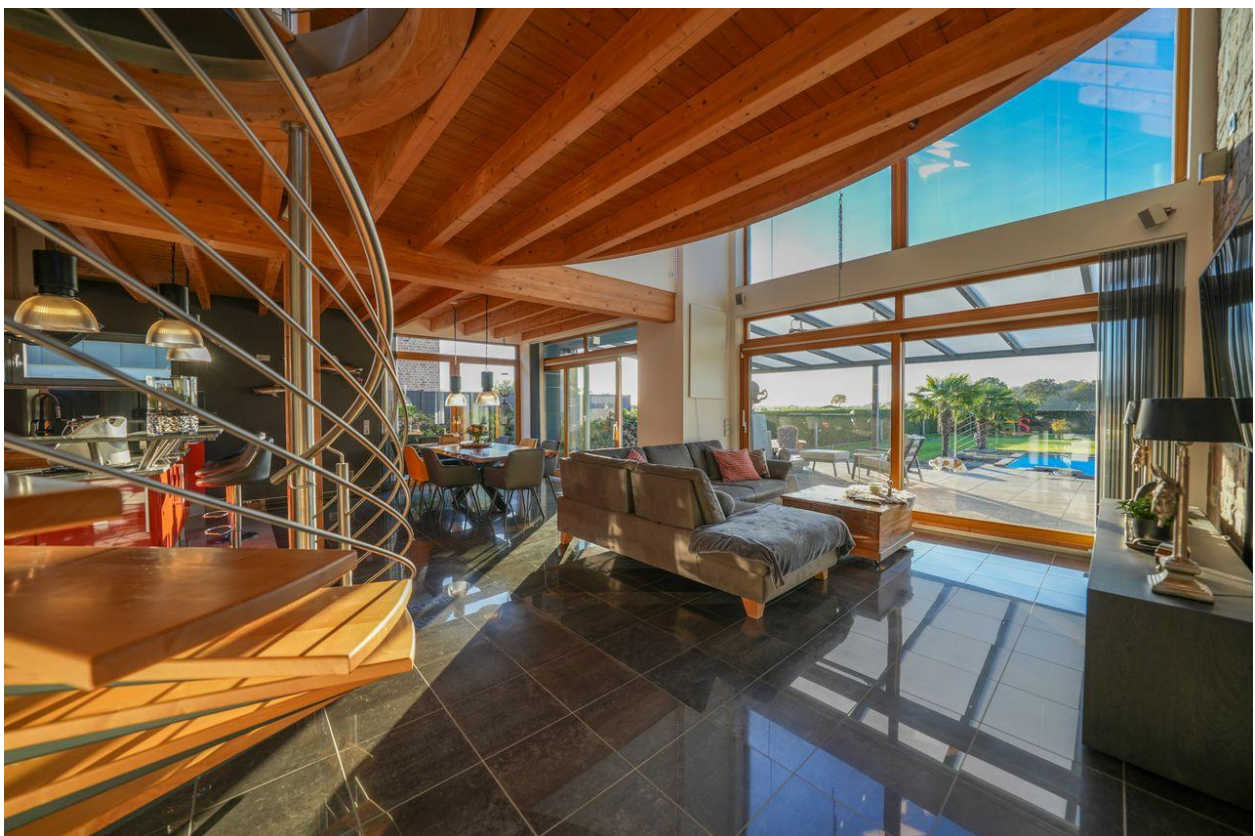
13



14



15



16



17



18



19



20





21



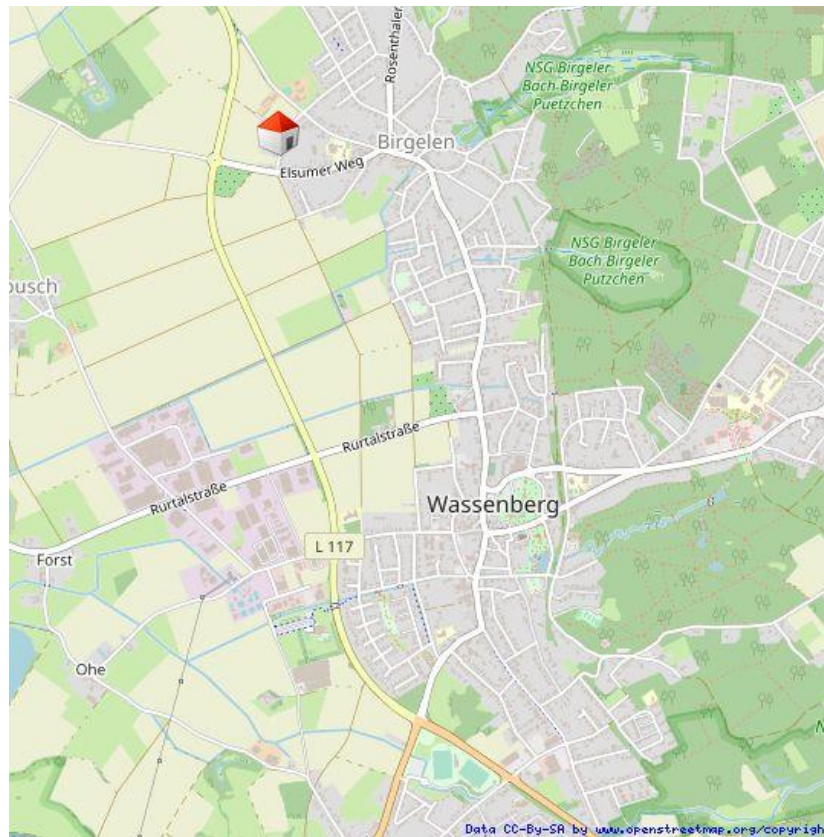
22



EG



DG



Lageplan

## Kontakt

Wassenberger Str 85a  
52525 Heinsberg  
Telefon: 015754490071  
E-Mail: n.zaric@immofly.de

### Ihr Ansprechpartner

Herr Nikola Zaric

### 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)

