



**Immobilien-Exposé**

**Exklusives Einfamilienhaus mit  
Einliegerwohnung, großzügigem Grund  
und vielseitigen Möglichkeiten!**

**Objekt-Nr.:**  
**20049-3530**

## Haus zum Kauf

in 41849 Wassenberg / Myhl



## Details

Einliegerwohnung vorhanden

Kamin

Kaufpreis

**555.000 €**

Käuferprovision zzgl. USt.

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

Wohnfläche (ca.)

**224 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**6**

Nutzfläche (ca.)

**25 m<sup>2</sup>**

Grundstück (ca.)

**1.885 m<sup>2</sup>**

Anzahl Schlafzimmer

**4**

Anzahl Badezimmer

**2**

Anzahl Stellplätze

**3**

Anzahl separate WCs

**1**

Anzahl Terrassen

**2**

Baujahr

**1983**

Stellplatzmiete (Carport)

**0 €**

Carportplätze

**1**

Stellplatzmiete (Garage)

**0 €**

Garagenanzahl

**2**

Zustand

**gepflegt**

Unterkellert

**Ja**

## Beschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einem Einfamilienhaus mit separater Einliegerwohnung in der Ortschaft Wassenberg / Myhl. Diese Immobilie, erbaut im Jahr 1983, bietet nicht nur großzügigen Wohnraum, sondern auch zahlreiche Möglichkeiten für Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder all jene, die zusätzlichen Platz schätzen.

Die Hauptwohnfläche erstreckt sich über ca. 176 m<sup>2</sup> und umfasst vier helle und geräumige Zimmer, eine einladende Küche mit angrenzendem Wohn- Essbereich, ein Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC. Besonders hervorzuheben ist der Kamin im Wohnbereich, der an kühlen

Abenden eine gemütliche Atmosphäre schafft. Ergänzt wird das Angebot durch die Einliegerwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 48 m<sup>2</sup>, die sich auf zwei Zimmer, eine Küche und ein helles Tageslichtbad mit Badewanne verteilt. Diese Einheit eignet sich hervorragend für Gäste, Familienmitglieder oder auch zur Vermietung.

Das Grundstück mit einer Fläche von ca. 1.885 m<sup>2</sup> besticht durch eine gepflegte Gartenanlage und eine sonnige Terrasse, die zu entspannten Stunden im Freien einladen. Das Haus ist vollunterkellert und bietet damit reichlich Stauraum sowie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Für Fahrzeuge stehen zwei Garagen sowie ein praktischer Carport zur Verfügung.

Eine Öl-Zentralheizung aus dem Jahr 2015 sorgt gemeinsam mit einer Fußbodenheizung im Haupthaus für wohlige Wärme. Die 2014 teilweise modernisierten Fenster mit dreifacher Verglasung sowie die ergänzende Dachdämmung gewährleisten optimale Wärmeisolierung und zeitgemäßen Wohnkomfort.

Dieses Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung vereint stilvolles Wohnen mit praktischen Vorzügen und überzeugt durch Komfort, Vielseitigkeit und ein idyllisches Umfeld. Entdecken Sie diese Gelegenheit, ein Zuhause zu erwerben, das in jeder Hinsicht begeistert. Ihr neues Leben in Wassenberg / Myhl erwartet Sie!

## **Ausstattung**

- Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Baujahr ca. 1983
- Haupthaus mit geräumigen 176 m<sup>2</sup> Wohnfläche, aufgeteilt in 4 Zimmer, Küche, Badezimmer und Gäste-WC
- Einliegerwohnung mit ca. 48 m<sup>2</sup>, bestehend aus 2 Zimmern, Küche und Tageslichtbad mit Badewanne
- Großzügiges Grundstück von 1.885 m<sup>2</sup>
- Sonnige Terrasse mit direktem Zugang vom Wohn-Essbereich des Haupthauses in den weitläufigen Garten
- Gemütlicher Kamin im Haupthaus
- Voll unterkellert für zusätzlichen Stauraum
- Öl-Zentralheizung aus dem Jahr 2015, inkl. Fußbodenheizung im Haupthaus
- Fenster teilweise 2014 modernisiert mit 3-fach Verglasung
- Zusätzliche Dachdämmung
- Praktischer Carport vor den zwei Garagen für zusätzlichen Schutz der Fahrzeuge

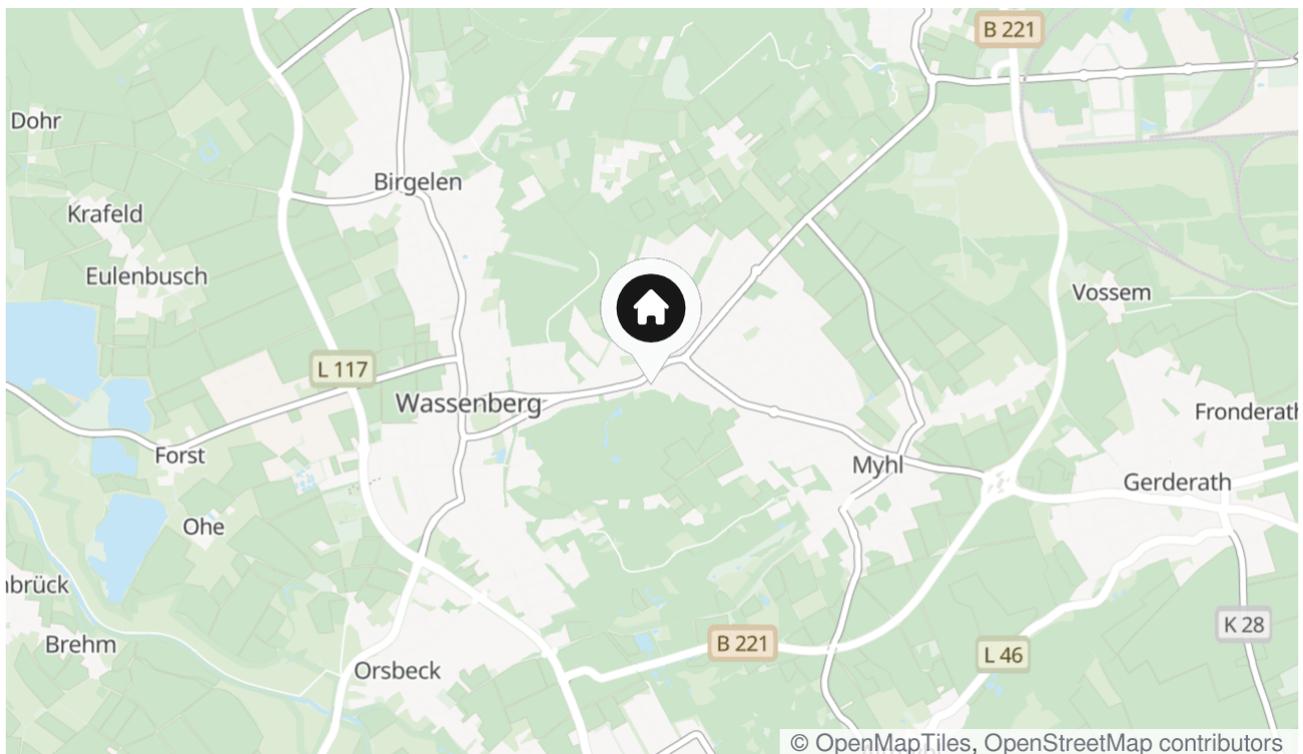
## Lage & Umgebung

41849 Wassenberg / Myhl

Das Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung liegt in einer äußerst begehrten und ruhigen Wohngegend von Wassenberg, genauer im idyllischen Ortsteil Myhl. Das Stadtzentrum von Wassenberg ist nur etwa 1 Kilometer entfernt und bietet eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, medizinischen Einrichtungen und weiteren Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs.

Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung unterstreicht die Attraktivität des Standorts. Mit nur rund 5 Kilometern Entfernung zur nächsten Autobahnauffahrt wird Pendlern und Vielreisenden eine schnelle Verbindung zu umliegenden Städten und Regionen ermöglicht. Die Umgebung besticht durch ihre naturnahe Atmosphäre: Malerische Landschaften laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und entspannten Stunden im Freien ein.

Wassenberg bietet eine ideale Kombination aus ruhigem, familienfreundlichem Wohnen und einer strategisch günstigen Nähe zu städtischen Zentren – ein perfekter Ort für Menschen, die Wert auf Lebensqualität und Erreichbarkeit legen.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

## Energieausweis

Endenergiebedarf  
**171,40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Energieverbrauch inkl. Warmwasser  
**Ja**

Heizungsart  
**Zentralheizung**

Wesentlicher Energieträger  
**OEL**

Gültig bis  
**09.12.2034**





Hausansicht



Garten



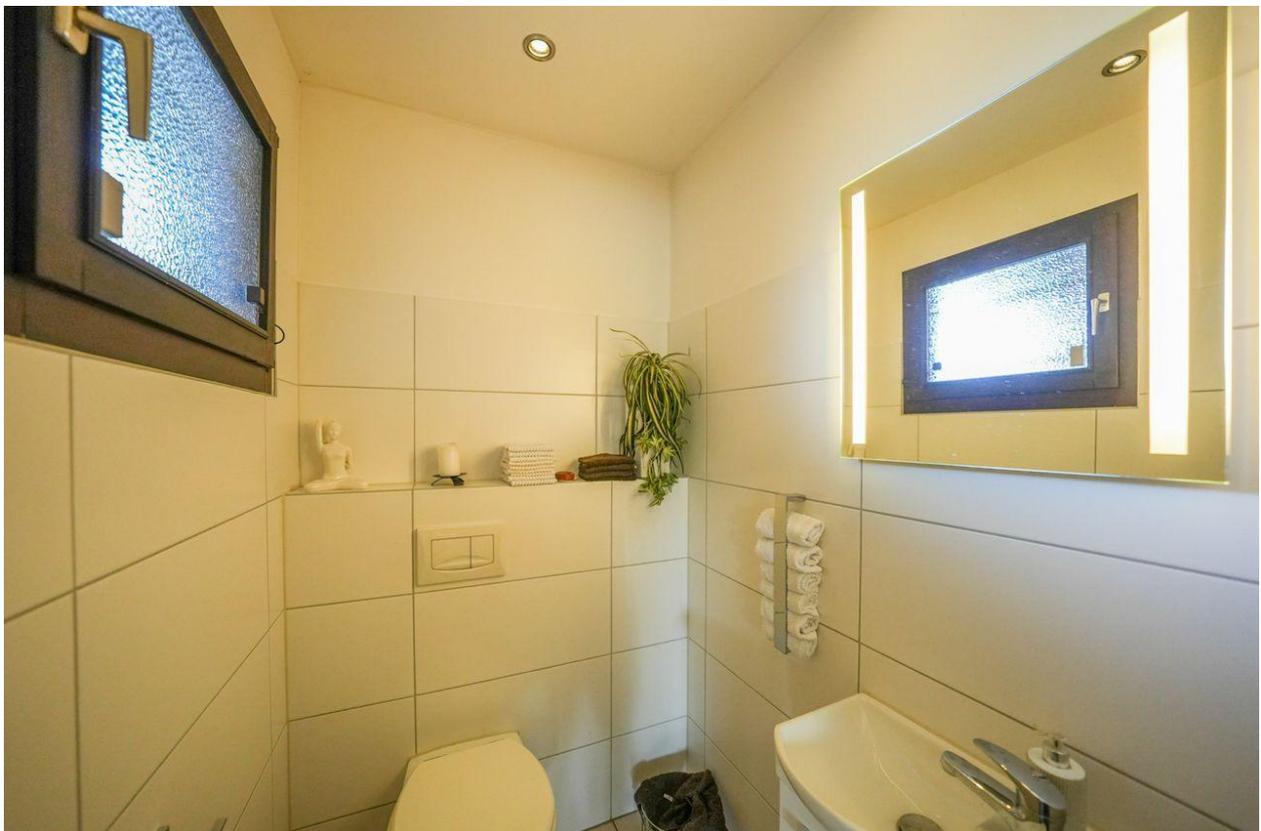
Terrasse



Hauseingang



Flur Haupthaus



Gäste WC



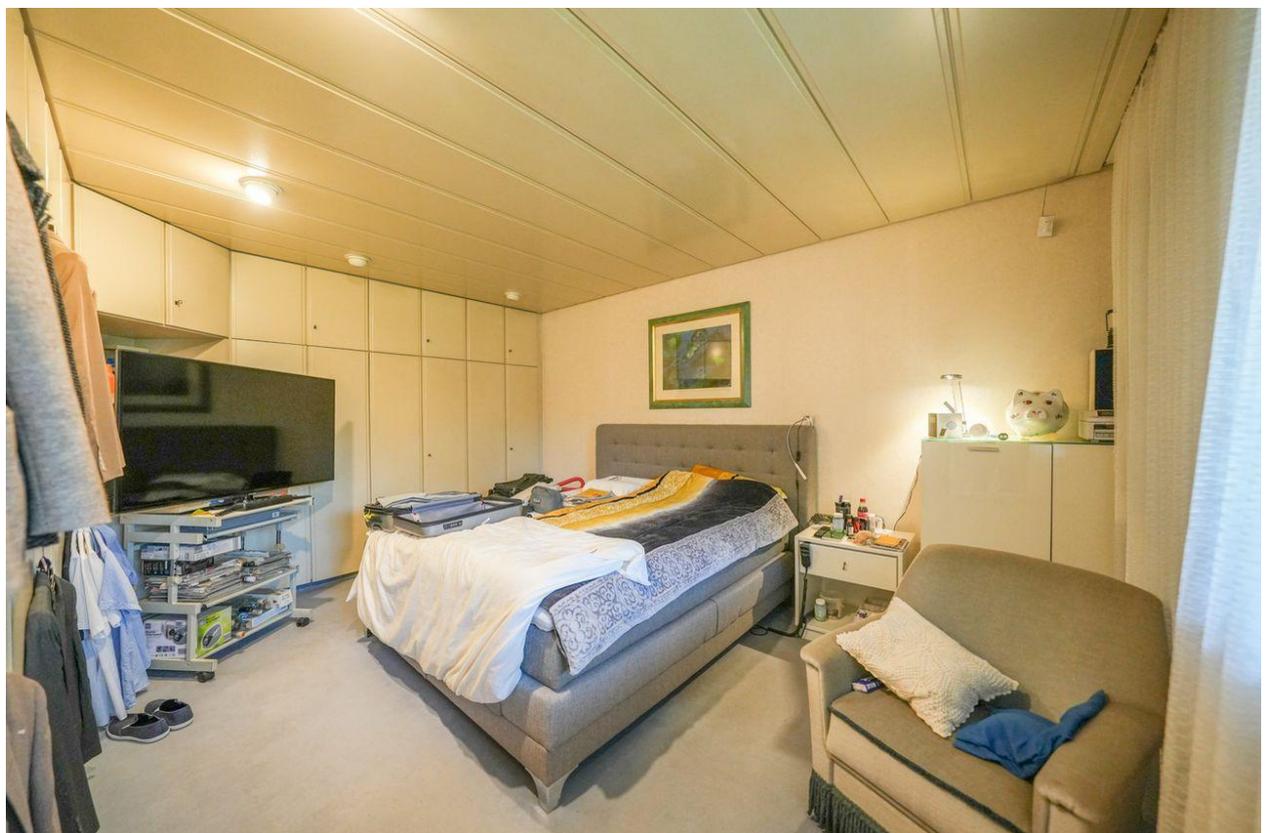
Wohnbereich



Esszimmer



Küche



Zimmer 1



Badezimmer



Terrasse und Eingang ELW



Eingangsbereich ELW



Küche



Wohn Essbereich



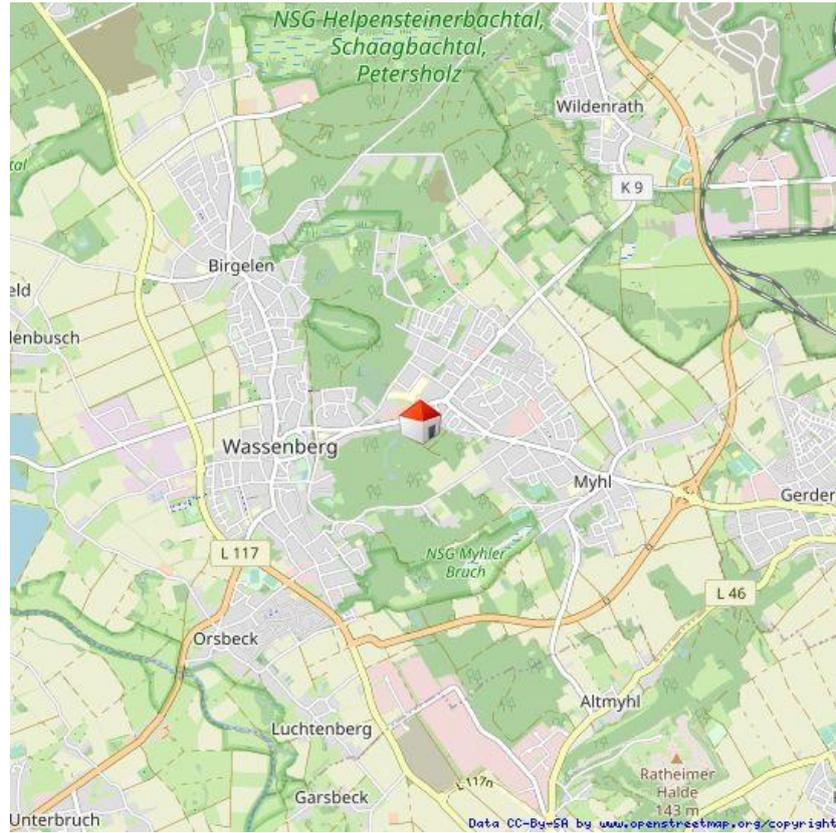
Badezimmer



Haupthaus



Untergeschoss



Lageplan

## 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)

