



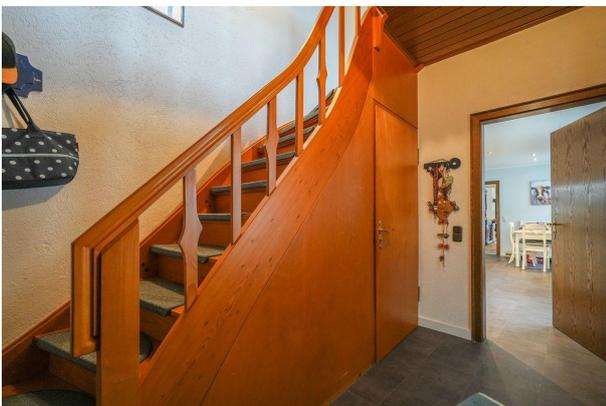
**Immobilien-Exposé**

**Gepflegtes Familienhaus mit  
Wellnessoase, Kamin & großem Garten –  
Modernisiert & Familienfreundlich**

**Objekt-Nr.:**  
**20049-3537**

## Haus zum Kauf

in 52538 Gangelt / Birgden



## Details

Sauna

Kaufpreis

**309.000 €**

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

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

Zimmer  
**6**

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

Anzahl Schlafzimmer  
**4**

Anzahl Badezimmer  
**2**

Anzahl separate WCs  
**1**

Anzahl Terrassen  
**1**

Baujahr  
**1900**

Zustand  
**gepflegt**

Unterkellert  
**teilweise**

## Beschreibung

Willkommen in Ihrem zukünftigen Traumhaus in Gangelt / Birgden, einem charmanten Einfamilienhaus, das auf 166 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit Komfort und einzigartigem Charme besticht. Diese Immobilie vereint familienfreundliches Wohnen mit einer Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten und liegt eingebettet in ein großzügiges Grundstück von 1.410 m<sup>2</sup>.

Obwohl das Ursprungsbaujahr der Immobilie nicht bekannt ist, gewährleisten die genehmigten Modernisierungsmaßnahmen aus dem Jahr 1983 eine zeitgemäße Wohnqualität, die bis heute überzeugt. Die vier geräumigen Schlafzimmer bieten viel Raum zur individuellen Entfaltung und garantieren Privatsphäre für jedes Familienmitglied. Zwei gut ausgestattete Bäder, darunter ein luxuriöses Masterbad mit Tauchbecken und Sauna, bieten luxuriöse Entspannungsmöglichkeiten.

Der neu installierte Kamin im Wohnbereich, eine moderne Gasheizung und die großzügige Raumgestaltung tragen zu einem behaglichen Wohnklima bei. Die hervorragende Kombination aus modernen technischen Standards und Wohlfühlelementen wie Kamin und Sauna verbreitet durchgängig ein Gefühl von Geborgenheit.

Das weitläufige Gartengelände eröffnet Ihnen zahlreiche Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten und bietet ausreichend Platz für Ihre gestalterischen Ideen. Ein Carport sorgt für den sicheren Unterstand Ihres Fahrzeugs und ist über einen Feldweg erreichbar.

Lassen Sie sich von diesem Einfamilienhaus in perfekter Lage und mit ausgezeichnete Erreichbarkeit überzeugen – ein wahrhaftig exklusives Angebot, das Ihnen und Ihrer Familie ein unvergleichliches Wohngefühl bietet.

## **Ausstattung**

- Ursprungsbaujahr: Das genaue Baujahr der Immobilie ist nicht bekannt.
- Genehmigter Wohnungsumbau: Im Jahr 1983 wurden umfassende Modernisierungsmaßnahmen und Umbauten durchgeführt, die offiziell genehmigt sind.
- Gesamte Wohnfläche: 166 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei Etagen und 6 Zimmern
- 4 geräumige Schlafzimmer, die ausreichend Platz für individuelle Gestaltung bieten
- 2 gut ausgestattete Bäder, ideal für Familien oder Gäste
- Grundstücksgröße: 1.410 m<sup>2</sup> – großzügiges Areal mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- Großzügige Grünflächen, die zum Entspannen oder Gestalten eines privaten Rückzugsorts einladen
- Carport und Gartenhaus: Geschützter Stellplatz für 2 Fahrzeuge unter dem Carport einschließlich Gartenhaus, direkt auf dem Grundstück über einen Feldweg erreichbar
- Zusätzlicher Stall: Der ca. 30 m<sup>2</sup> große Stall mit 3 Abstellräumen bietet idealen Platz für Aufsitzrasenmäher, Gartengeräte und weitere Gerätschaften.
- Masterbad mit Tauchbecken und Sauna für entspannte Stunden direkt am Schlafzimmer gelegen
- Kamin: Im Jahr 2023 neu installiert und ideal für gemütliche Abende im Wohnbereich
- Gasheizung: Installation im Jahr 2023, sorgt für eine zuverlässige Wärmeversorgung
- Familienfreundliche Raumgestaltung mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- Kombination aus zeitgemäßen technischen Standards und Wohlfühlelementen wie Kamin und Sauna

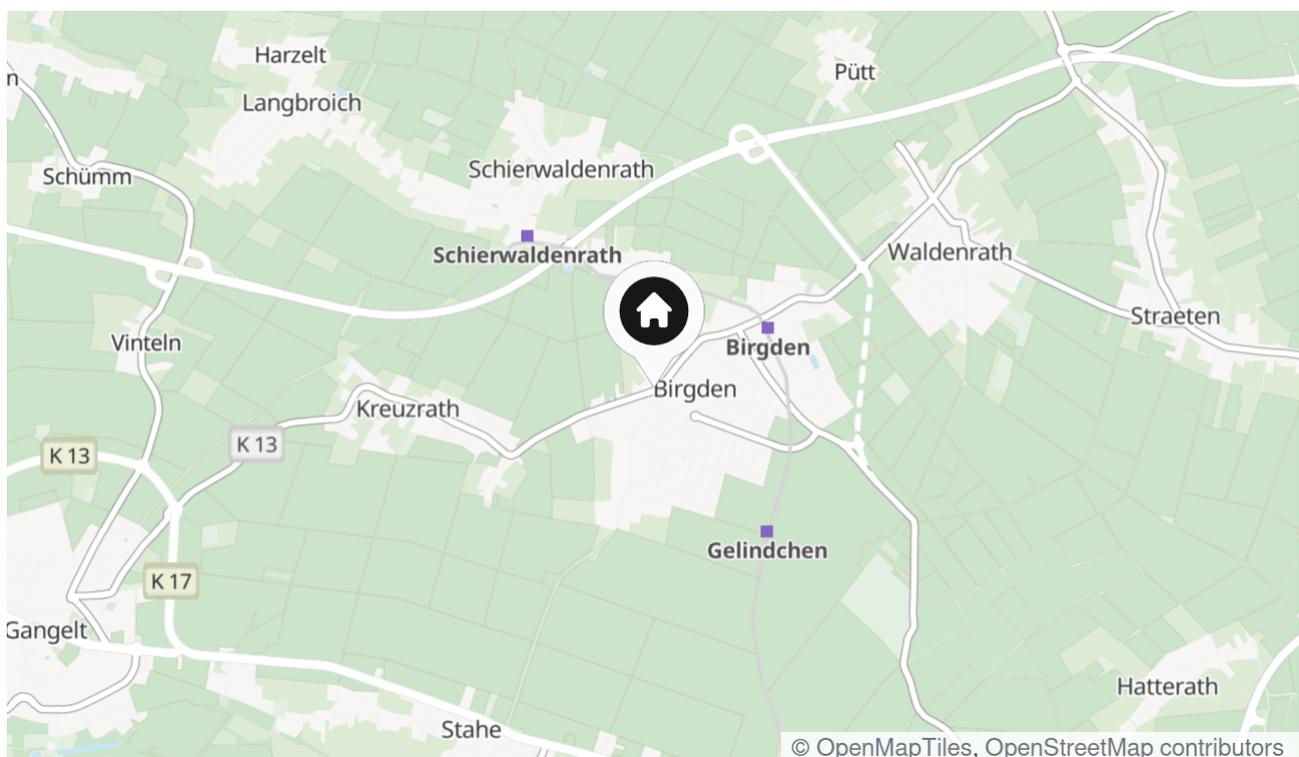
- Perfekte Lage mit guter Erreichbarkeit und ausreichend Platz im Garten für Freizeitaktivitäten
- Im Untergeschoss wurden seit 1984 laufend Modernisierungsmaßnahmen umgesetzt, die den hohen Wohnkomfort gewährleisten.
- Internet: Der Glasfaseranschluss liegt direkt vor dem Haus und ermöglicht eine schnelle und zuverlässige Internetverbindung.

## Lage & Umgebung

52538 Gangelt / Birgden

Das Einfamilienhaus befindet sich in der idyllischen Ortschaft Birgden, einem Ortsteil der Gemeinde Gangelt. Diese Region zeichnet sich durch ihre harmonische Kombination aus ländlicher Ruhe und städtischer Anbindung aus. Wenige Kilometer entfernt befindet sich die nächste Autobahnauffahrt, die Ihnen eine hervorragende Verbindung in die umliegenden größeren Städte und Regionen bietet. Diese günstige Lage ermöglicht es Ihnen, sowohl die Vorteile der ländlichen Idylle als auch die der städtischen Infrastruktur zu genießen. Birgden selbst ist bekannt für seine freundliche Nachbarschaft und eine Umgebung, die zu entspannenden Spaziergängen und Radtouren einlädt.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen und andere wichtige Einrichtungen sind bequem erreichbar und sorgen für einen hohen Wohnkomfort. Die Nähe zu den niederländischen Grenzen erweitert zudem Ihre Optionen sowohl für Freizeitaktivitäten als auch für den kulturellen Austausch. Diese attraktive Lage macht das Einfamilienhaus zu einem idealen Wohnort für Familien und alle, die die Balance zwischen einem friedlichen Wohnumfeld und der Nähe zur Großstadt suchen.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

## Energieausweis

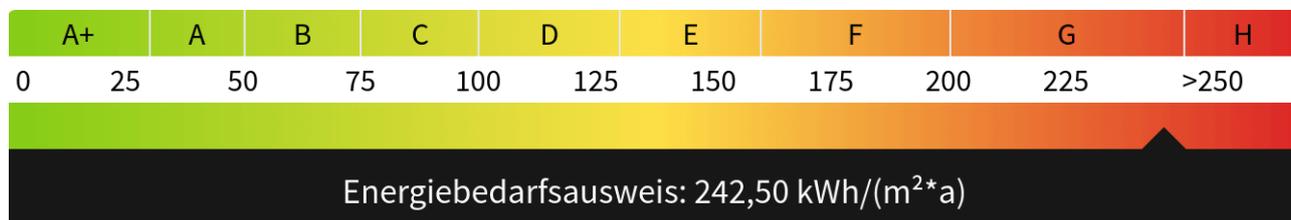
Endenergiebedarf  
**242,50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Energieverbrauch inkl. Warmwasser  
**Ja**

Heizungsart  
**Zentralheizung**

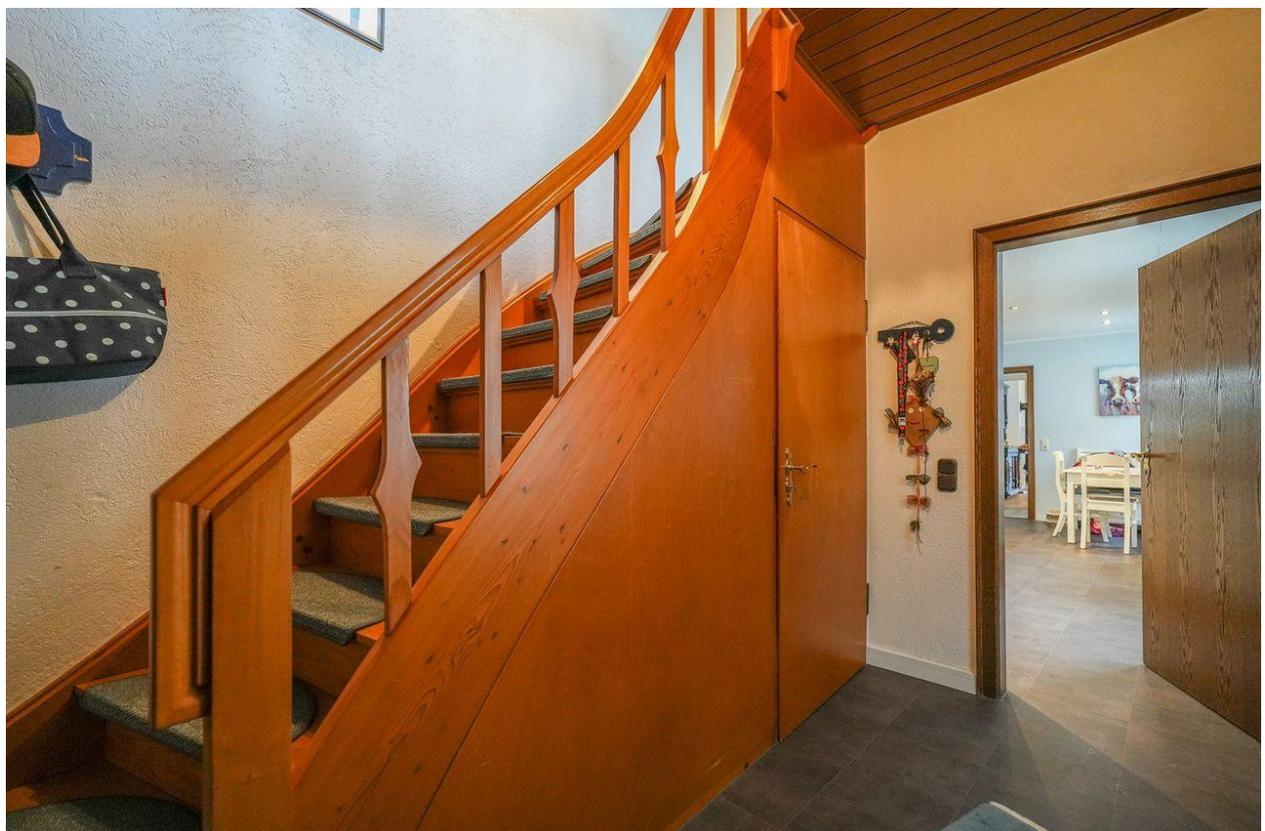
Wesentlicher Energieträger  
**GAS**

Gültig bis  
**17.01.2035**





Hausansicht



Flurbereich EG



Büro



Küche



Essbereich



Detail



Wohnbereich



Wohnbereich mit Zugang auf Terrasse



Gäste WC



Badezimmer



Wellnesbereich im Badezimmer



Schlafzimmer



Flurbereich OG



Zimmer 1 OG



Badezimmer OG



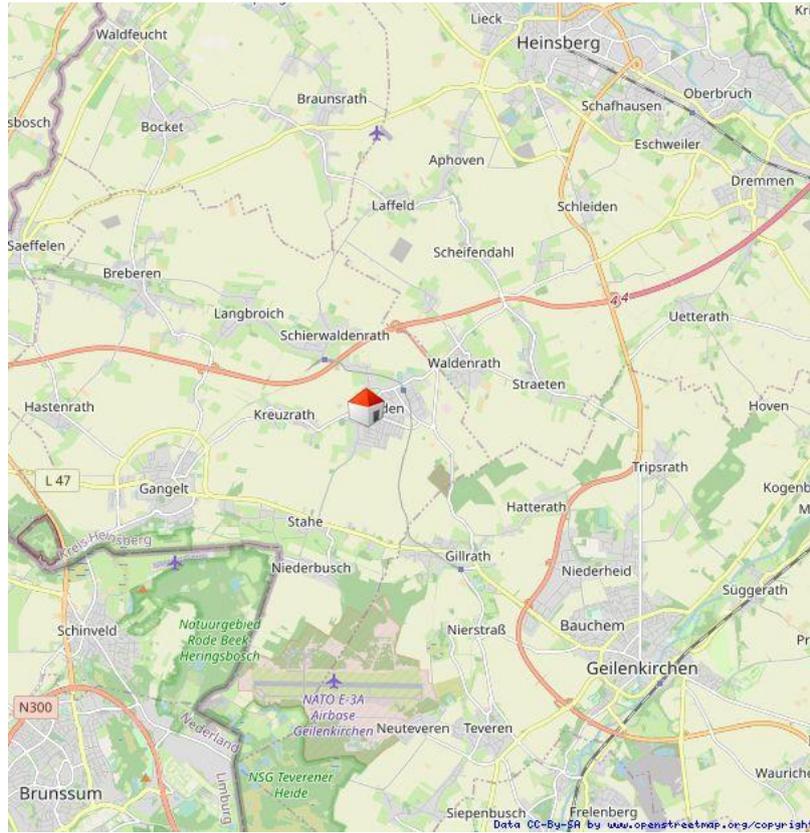
Zimmer 2 OG



Erdgeschoss



Obergeschoss



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)

