



Immobilien-Exposé

**Einfamilienhaus in Wassenberg – Ihr
Zuhause mit Kamin, Garten und flexibler
Raumgestaltung**

Objekt-Nr.:
20049-3557

Haus zum Kauf

in 41849 Wassenberg



Details

Kamin

Kaufpreis

249.000 €

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

Wohnfläche (ca.)
89 m²

Zimmer
4

Grundstück (ca.)
506 m²

Anzahl Schlafzimmer
3

Anzahl Badezimmer
2

Anzahl separate WCs
1

Anzahl Terrassen
1

Baujahr
1956

Zustand
gepflegt

Unterkellert
Ja

Beschreibung

Erleben Sie Ihr neues Zuhause in diesem Einfamilienhaus in Wassenberg. Ursprünglich um ca. 1956 erbaut und in den 1990er Jahren umgebaut, bietet dieses Zuhause auf einem gepflegten Grundstück von 506 m² eine Oase des Wohlfühlens.

Mit einer Wohnfläche von 89 m² bietet das Haus ein durchdachtes Raumkonzept, das in allen Bereichen überzeugt. Das Erdgeschoss beeindruckt durch ein offenes Wohnkonzept, das vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Der großzügige Wohnbereich ermöglicht einen direkten Zugang zur Terrasse und dem liebevoll angelegten Garten. Ein heller Essbereich, der geschmackvoll durch einen Kamin ergänzt wird, lädt zu geselligen Abenden ein, während die optimal aufgeteilte Küche zu kulinarischen Entdeckungen inspiriert. Zwei zusätzliche Räume bieten Flexibilität, sei es für Gäste, als Homeoffice oder als Hobbyraum, begleitet von einem modernen Gäste-WC.

Im Obergeschoss befindet sich die private Rückzugsoase: ein ruhiges Schlafzimmer für traumhafte Nächte und ein modernisiertes Badezimmer mit Dusche. Ein weiteres Zimmer eignet sich ideal als Homeoffice, perfekt für das Arbeiten von zuhause.

Das vollständig ausgebaute Dachgeschoss (hier jedoch nicht in der Wohnfläche berücksichtigt) vervollständigt das Platzangebot und sorgt mit einem zusätzlichen Gästebad inklusive Dusche für noch mehr Komfort.

Dieses Einfamilienhaus ist mehr als nur eine Immobilie – es ist ein Zuhause, das Flexibilität und Komfort vereint und darauf wartet, von Ihnen entdeckt zu werden. Machen Sie es zu Ihrer ganz persönlichen Oase in Wassenberg.

Ausstattung

- Baujahr ca. 1956, Umbau in den 1990er Jahren zu einem stilvollen Einfamilienhaus
- Großzügiges Grundstück mit 506 m², gepflegt und ansprechend gestaltet
- 89 m² Wohnfläche, optimal auf vier durchdacht gestaltete Zimmer verteilt

Erdgeschoss

- Offenes Wohnkonzept mit vielseitiger Nutzung
- Großzügiger Wohnbereich mit direktem Zugang auf die Terrasse und in den Garten
- Heller Essbereich, stilvoll ergänzt durch einen Kamin
- Küche mit optimaler Raumaufteilung

Obergeschoss

- Private Rückzugsoase
- Ruhiges Schlafzimmer für erholsamen Schlaf
- Modernisiertes Badezimmer mit Dusche
- Zusätzliches Zimmer, ideal als Homeoffice

Weitere Ausstattungsmerkmale

- Voll unterkellert, vielseitig nutzbar als Stauraum oder Hobbybereich
- Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung
- Effiziente Ölheizung, installiert im Jahr 2014

Zusätzliche Nutzflächen für mehr Komfort und Flexibilität:

- Erdgeschoss: Zwei zusätzliche Räume, flexibel nutzbar als Gästezimmer, Homeoffice oder Hobbybereich sowie ein modernes Gäste-WC
- Dachgeschoss: Vollständig ausgebaut, inklusive Gästebad mit Dusche

Dieses stilvolle Einfamilienhaus überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und Ihrer ruhigen Wohnlage – ideal für anspruchsvolle Eigennutzer.

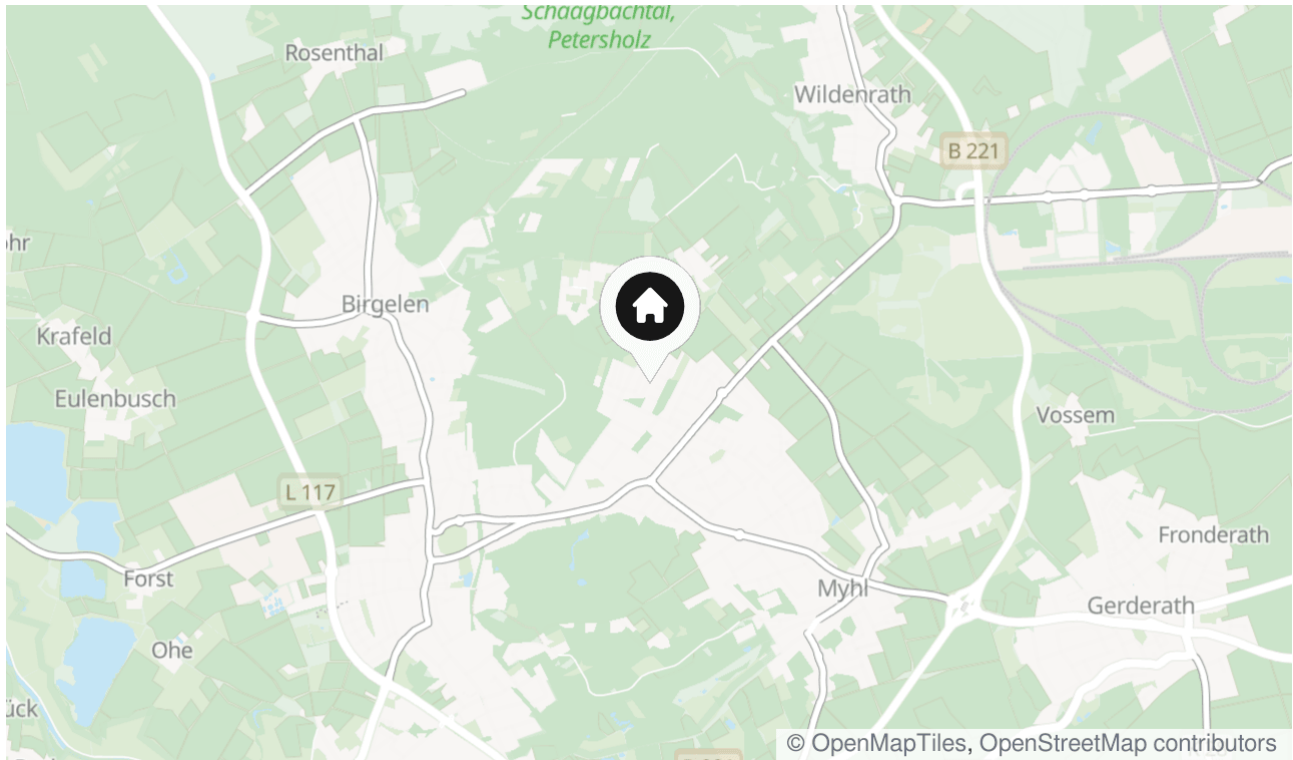
Lage & Umgebung

41849 Wassenberg

Das Einfamilienhaus befindet sich in einer begehrten Wohnlage in Wassenberg, Die ruhige Umgebung bietet ideale Bedingungen für Familien und all diejenigen, die ein entspanntes Lebensumfeld suchen. Trotz der ruhigen Lage profitieren Sie von der Nähe zum Stadtzentrum, das lediglich zwei Kilometer entfernt liegt und eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturellen Angeboten bereithält.

Die hervorragende Verkehrsanbindung ist ein weiteres Plus dieses Standortes. In nur sieben Kilometern erreichen Sie die nächste Autobahn, die eine schnelle Verbindung zu den umliegenden Städten und Metropolen ermöglicht. Gleichzeitig bietet die Umgebung ein breites Angebot an Freizeitaktivitäten in der Natur, darunter Wandern und Radfahren im nahen Grenzgebiet zu den Niederlanden sowie Erholung an den zahlreichen Seen und Wäldern der Region.

Wassenberg selbst ist bekannt für seine historische Altstadt und bietet eine angenehme Mischung aus Tradition und Moderne. Schulen, Kindergärten sowie medizinische Einrichtungen sind ebenfalls in unmittelbarer Umgebung vorhanden. Diese Lage kombiniert somit auf harmonische Weise Ruhe und Zentralität und erfüllt die Ansprüche all jener, die ein ausgewogenes Lebensumfeld schätzen.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

Energieausweis

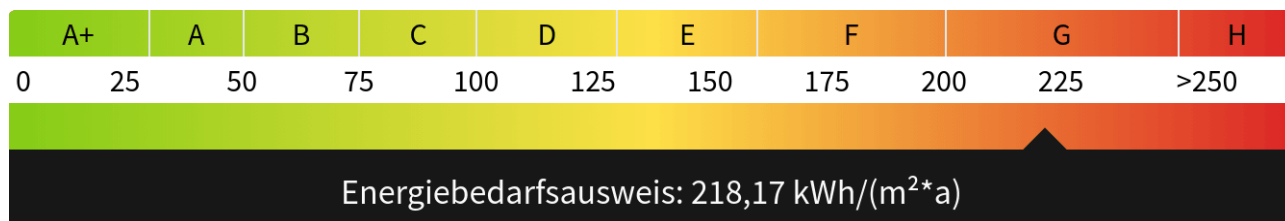
Endenergiebedarf
218,17 kWh/(m²*a)

Energieverbrauch inkl. Warmwasser
Ja

Heizungsart
Zentralheizung

Wesentlicher Energieträger
OEL

Gültig bis
19.02.2035





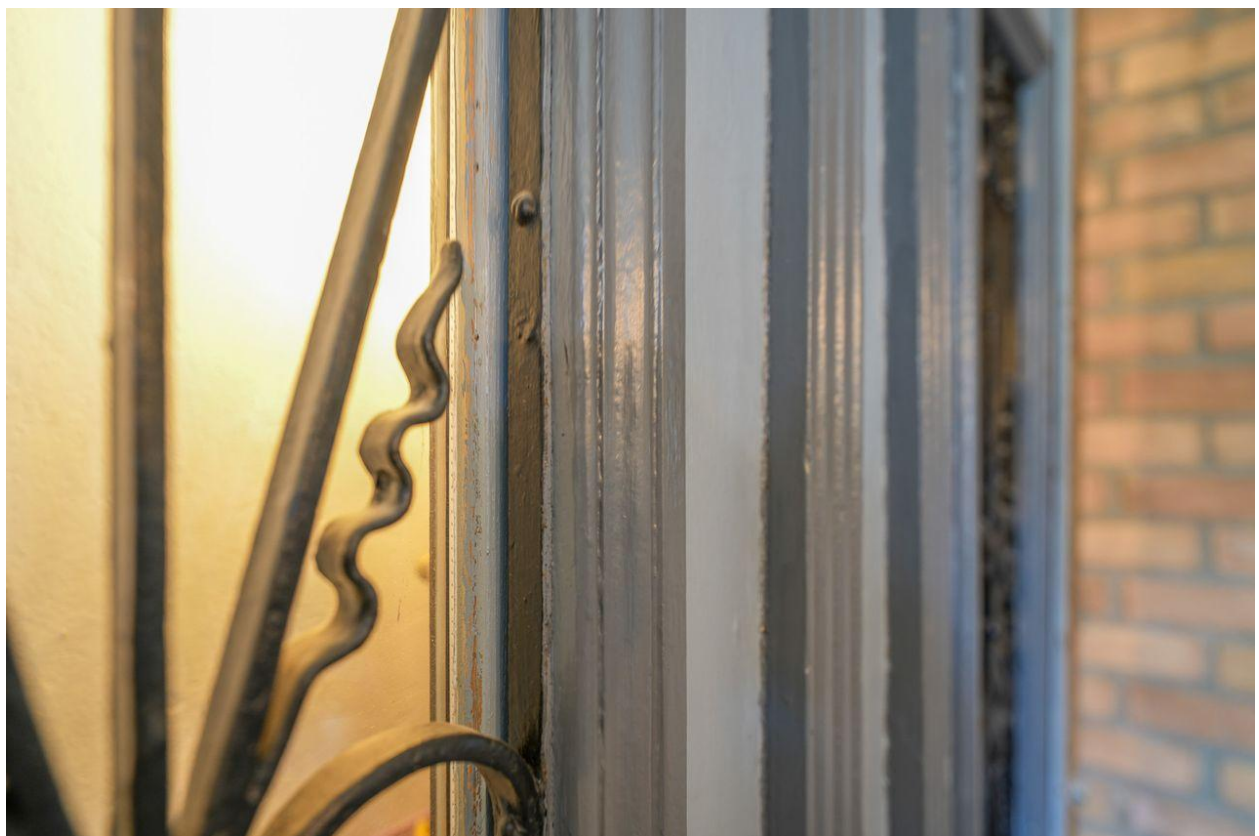
Hausansicht



Essbereich



Detailblick in die Küche



Detail



Küche



Wohnbereich



Überdachte Terrasse



Rückansicht



Treppe ins Obergeschoss



Schlafzimmer



Badezimmer



Büro



Gäste Etage DG



Gäste Bad



Gäste WC



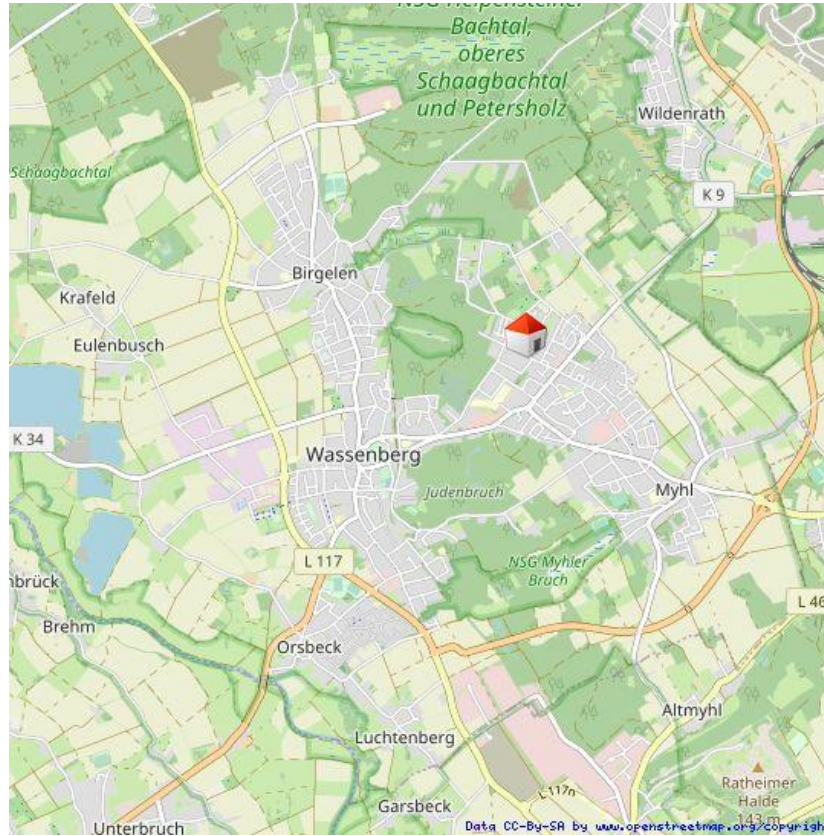
EG



OG



DG



Lageplan

Kontakt

Wassenberger Str. 85a
52525 Heinsberg
Telefon: 017661243145
E-Mail: d.silver@immofly.de

Ihr Ansprechpartner

Herr Danny Silver

Impressum

www.hoffmann-ivd.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.hoffmann-ivd.de

