



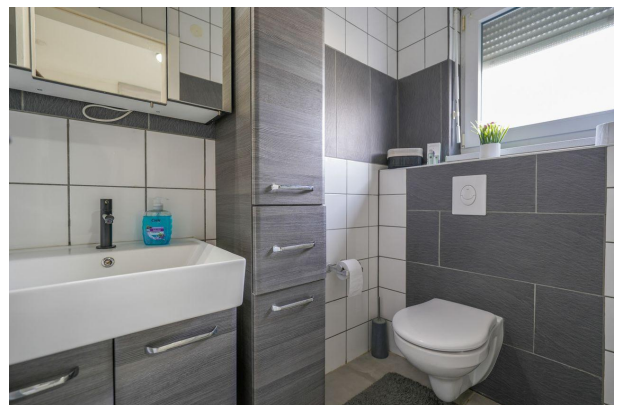
**Immobilien-Exposé**

# **Familienidyll in Wassenberg – 5-Zimmer-Reihenhaus mit Garten & Wohnkomfort**

**Objekt-Nr.:**  
**20049-3560**

## Haus zum Kauf

in 41849 Wassenberg / Birgelen



## Details

Kaufpreis

**315.000 €**

Käuferprovision zzgl. USt.

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

Wohnfläche (ca.)

**114 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**5**

Grundstück (ca.)

**245 m<sup>2</sup>**

Anzahl Schlafzimmer

**4**

Anzahl Badezimmer

**1**

Anzahl separate WCs

**1**

Anzahl Terrassen

**1**

Baujahr

**1976**

Zustand

**gepflegt**

Unterkellert

**Ja**

## Beschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einem Reihenhaus in der begehrten Lage von Wassenberg / Birgelen. Dieses im Jahr 1976 erbaute Haus bietet auf etwa 114 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein komfortables Lebensumfeld, das sich durch seine durchdachte Raumaufteilung mit fünf vielseitig nutzbaren Zimmern auszeichnet.

Ein besonderes Highlight ist das großzügige Schlafzimmer im Erdgeschoss, das für besonderen Komfort sorgt. Die gepflegte Grundstücksfläche von 245 m<sup>2</sup> lädt zu individuellen Gartengestaltungen ein und bietet mit einer einladenden Terrasse sowie einer Loggia mit direktem Zugang zum Garten den perfekten Ort zum Entspannen und Erholen.

Freuen Sie sich auf ein praktisches Gäste-WC im Erdgeschoss und profitieren Sie von einem vollunterkellerten Haus, das Ihnen nicht nur zusätzlichen Stauraum bietet, sondern auch Raum für kreative Hobbyaktivitäten.

Die Gasheizung aus dem Jahr 2000 und die im Jahr 2013 eingebauten Kunststofffenster sorgen für ein angenehmes Wohnklima.

Dieses Reihenhaus stellt eine hervorragende Gelegenheit dar, in eine Immobilie zu investieren, die sowohl Komfort als auch Funktionalität vereint. Nutzen Sie diese Chance und lassen Sie sich von der Lage und den Möglichkeiten dieses Hauses verzaubern.

## **Ausstattung**

- Baujahr 1976, solide Bauweise
- Wohnfläche ca. 114 m<sup>2</sup>, verteilt auf 5 vielseitig nutzbare Zimmer
- Großzügiges Schlafzimmer im Erdgeschoss
- Gepflegte Grundstücksfläche von 245 m<sup>2</sup>
- Praktisches Gäste-WC im Erdgeschoss
- Einladende Terrasse perfekt für entspannte Stunden im Freien
- Loggia mit direktem Zugang zum Garten, ideal für Gartenliebhaber
- Vollunterkellertes Haus für zusätzlichen Stauraum oder Hobbyräume
- Gasheizung aus dem Jahr 2000
- Kunststofffenster aus 2013

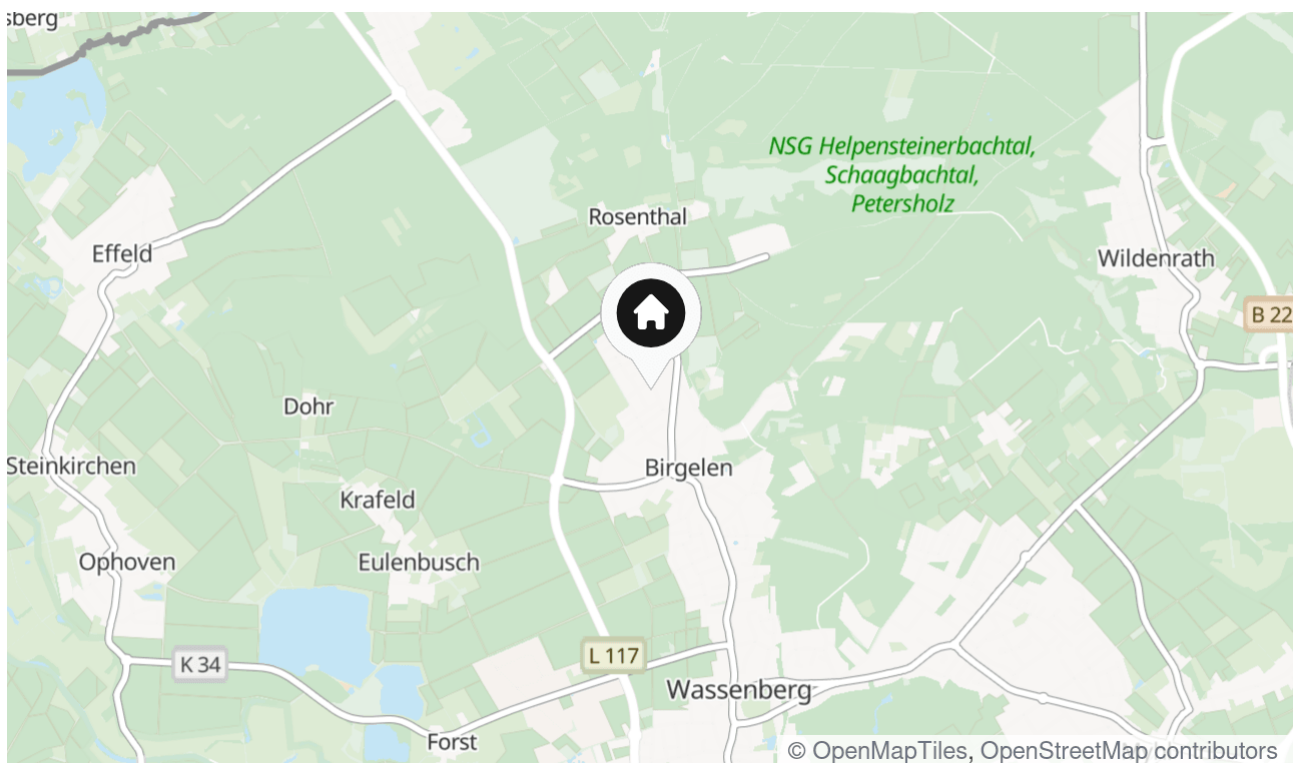
## Lage & Umgebung

41849 Wassenberg / Birgelen

Das zum Verkauf stehende Reihenhaus befindet sich in der Ortschaft Birgelen. Diese Lage vereint idyllische Naturnähe mit einer guten Anbindung an städtische Infrastrukturen. Der Wassenberger Wald liegt in unmittelbarer Reichweite und bietet hervorragende Möglichkeiten für Spaziergänge und Outdoor-Aktivitäten, während das Stadtzentrum nur etwa 2 Kilometer entfernt ist, sodass alle städtischen Annehmlichkeiten schnell erreichbar sind.

Für Familien mit kleinen Kindern ist die Lage besonders vorteilhaft, da sowohl ein Kindergarten als auch eine Grundschule in direkter Nähe sind – der Kindergarten ist lediglich 500 Meter entfernt, die Grundschule nur 700 Meter. Dies ermöglicht ein hohes Maß an Komfort im Familienalltag und kurze Wege für Kinder.

Die verkehrstechnische Anbindung ist zudem ideal: Die nächste Autobahn ist nur etwa 8 Kilometer entfernt, was eine schnelle Verbindung zu umliegenden Städten und Regionen gewährleistet. Diese ausgesuchte Lage genießt sowohl die Ruhe und Naturverbundenheit des ländlichen Raums als auch die praktischen Vorteile einer nahen städtischen Infrastruktur.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

## Energieausweis

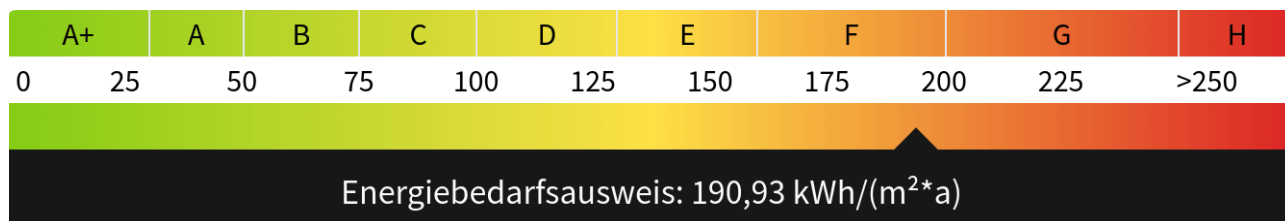
Endenergiebedarf  
**190,93 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Energieverbrauch inkl. Warmwasser  
**Ja**

Heizungsart  
**Zentralheizung**

Wesentlicher Energieträger  
**GAS**

Gültig bis  
**20.02.2035**





Hausansicht



Eingangsbereich



Gäste WC



Küche





Wohnzimmer



Loggia



Garten



Rückansicht



Schlafzimmer EG



Flur OG



Zimmer 1



Zimmer 2



Zimmer 3



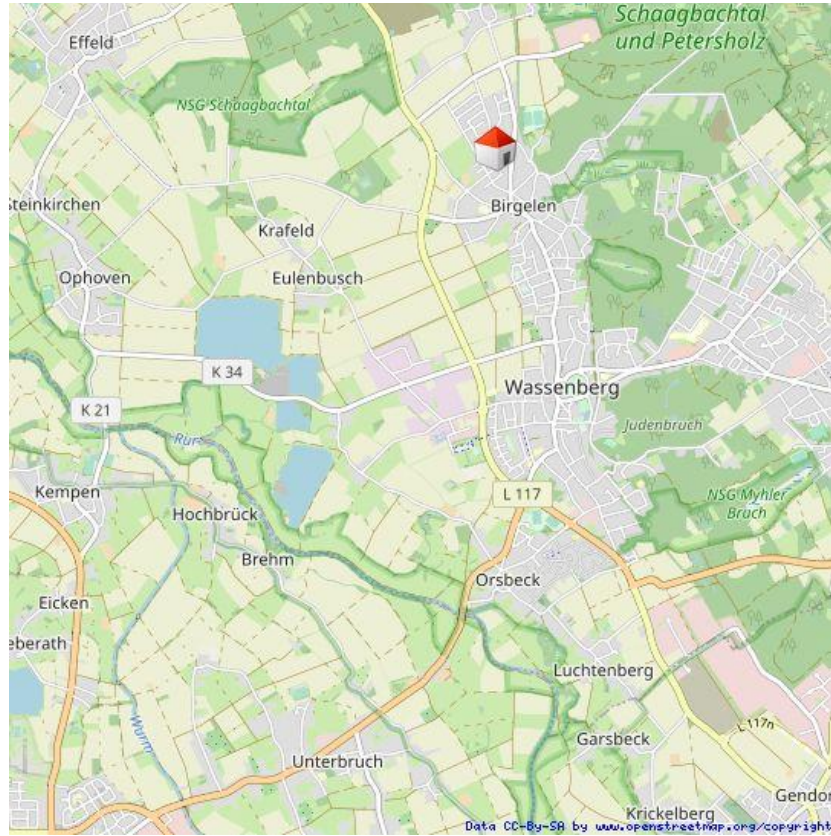
Badezimmer



EG



OG



Lageplan

## Kontakt

Wassenberger Str. 85a  
52525 Heinsberg  
Telefon: 017661243145  
E-Mail: [d.silver@immofly.de](mailto:d.silver@immofly.de)

### Ihr Ansprechpartner

Herr Danny Silver

### 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)

