



Immobilien-Exposé

**Eleganz und Ruhe vereint: Stilvolles
Einfamilienhaus auf weitläufigem
Grundstück**

Objekt-Nr.:
20049-3596

Haus zum Kauf

in 52538 Selfkant / Wehr



Details

Kaufpreis

479.000 €

Käuferprovision zzgl. USt.

3,57% inkl. MwSt.

Wohnfläche (ca.)

108 m²

Zimmer

4

Nutzfläche (ca.)

110 m²

Grundstück (ca.)

2.352 m²

Anzahl Schlafzimmer

3

Anzahl Badezimmer

2

Anzahl Stellplätze

1

Anzahl separate WCs

1

Anzahl Terrassen

1

Baujahr

1986

Stellplatzmiete (Garage)

0 €

Garagenanzahl

1

Zustand

gepflegt

Unterkellert

Ja

Beschreibung

Willkommen in Ihrem ganz persönlichen Rückzugsort am idyllischen Ortsrand von Selfkant/ Wehr! Dieses wunderschöne Einfamilienhaus, erbaut im Jahr 1986, vereint zeitlose Eleganz mit modernem Wohnkomfort und bietet Ihnen ein harmonisches Zuhause inmitten einer weitläufigen, grünen Oase. Auf einem beeindruckenden 2.352 m² großen Grundstück genießen Sie Ruhe, Privatsphäre und zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung – sei es für gesellige Abende im Freien, kreative Gartenprojekte oder entspannte Stunden in der Natur.

Das Erdgeschoss mit seinen ca. 108 m² Wohnfläche empfängt Sie mit einer warmen und einladenden Atmosphäre. Große Fensterfronten durchfluten den offenen Wohn- und Essbereich mit Tageslicht und schaffen eine freundliche, luftige Wohnqualität. Die zwei geräumigen Schlafzimmer laden zum Entspannen ein, während eines davon mit direktem Zugang zur

Terrasse einen wunderbaren Blick ins Grüne bietet. Die Küche, ausgestattet mit viel Stauraum, bildet das Herzstück für gemeinsame Kochmomente, und das gepflegte Badezimmer mit Dusche rundet das Wohlfühlambiente ab.

Im Untergeschoss, das sich über großzügige 110 m² Nutzfläche erstreckt, eröffnet sich Ihnen zusätzlicher Wohn- und Stauraum. Ein stilvolles Badezimmer mit Badewanne und ebenerdiger Dusche sorgt für maximalen Komfort, während ein gemütliches Gästezimmer als Rückzugsort für Familie und Freunde dient. Mehrere Kellerräume bieten reichlich Platz für Ihre persönlichen Bedürfnisse. Ein besonderes Highlight ist die Garage mit direktem Zugang zum Haus, die nicht nur Ihr Fahrzeug schützt, sondern auch zusätzlichen Stauraum für Hobby und Alltag bereithält.

Dieses Haus vereint Wohnkomfort, Ästhetik und eine naturnahe Umgebung zu einem harmonischen Gesamtbild. Die durchdachte Architektur und das weitläufige Grundstück bieten ein ideales Zuhause für individuelle Entfaltung und gehobenes Wohnen. Lassen Sie sich von der besonderen Atmosphäre dieses einzigartigen Domizils begeistern und erleben Sie die perfekte Symbiose aus Eleganz, Funktionalität und Ruhe. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den außergewöhnlichen Qualitäten dieser Immobilie.

Ausstattung

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1986 vereint Komfort, Funktionalität und zeitlose Eleganz. Auf einem 2.352 m² großen, vollständig eingezäunten Grundstück bietet es vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten für Gartenliebhaber und Freizeitaktivitäten. Eine überdachte Terrasse lädt zum Entspannen ein, während der weitläufige Garten Raum für individuelle Ideen schafft.

Erdgeschoss – Helle Räume & durchdachte Wohnqualität

Die ca. 108 m² Wohnfläche sind optimal aufgeteilt:

Wohn- & Essbereich: Großzügiger Raum mit viel Tageslicht durch große Fensterfronten. Der Kaminanschluss sorgt für Gemütlichkeit.

Zwei helle Schlafzimmer: Eines mit direktem Zugang zur überdachten Terrasse und Garten.

Küche: Funktional mit viel Stauraum und Einbaugeräten ausgestattet.

Badezimmer: Modern mit Dusche.

Unterkellerung – Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten

Mit ca. 110 m² Nutzfläche bietet der Keller:

Badezimmer mit Badewanne & Dusche – ideal für Gäste.

Gästezimmer/Hobbyraum – flexibel nutzbar.
Mehrere Kellerräume – viel Stauraum.
Garage mit direktem Zugang – praktisch bei jedem Wetter.

Außenbereich – Großzügiger Garten mit viel Potenzial

Das weitläufige Grundstück bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Die gepflegte Grünfläche lädt zum Verweilen ein, während die großzügige Zufahrt auch Platz für größere Fahrzeuge oder einen Wohnwagen bietet.

Ausstattung & Technik

Kunststofffenster mit Rollläden – für gute Dämmung & Privatsphäre.
Kaminanschluss im Wohnbereich – für wohlige Wärme.
Moderne Viessmann-Ölheizung (2024 installiert) – effizient & zuverlässig.

Dieses Zuhause überzeugt mit durchdachter Raumaufteilung, großem Garten und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten – perfekt für alle, die Komfort und Freiraum schätzen.

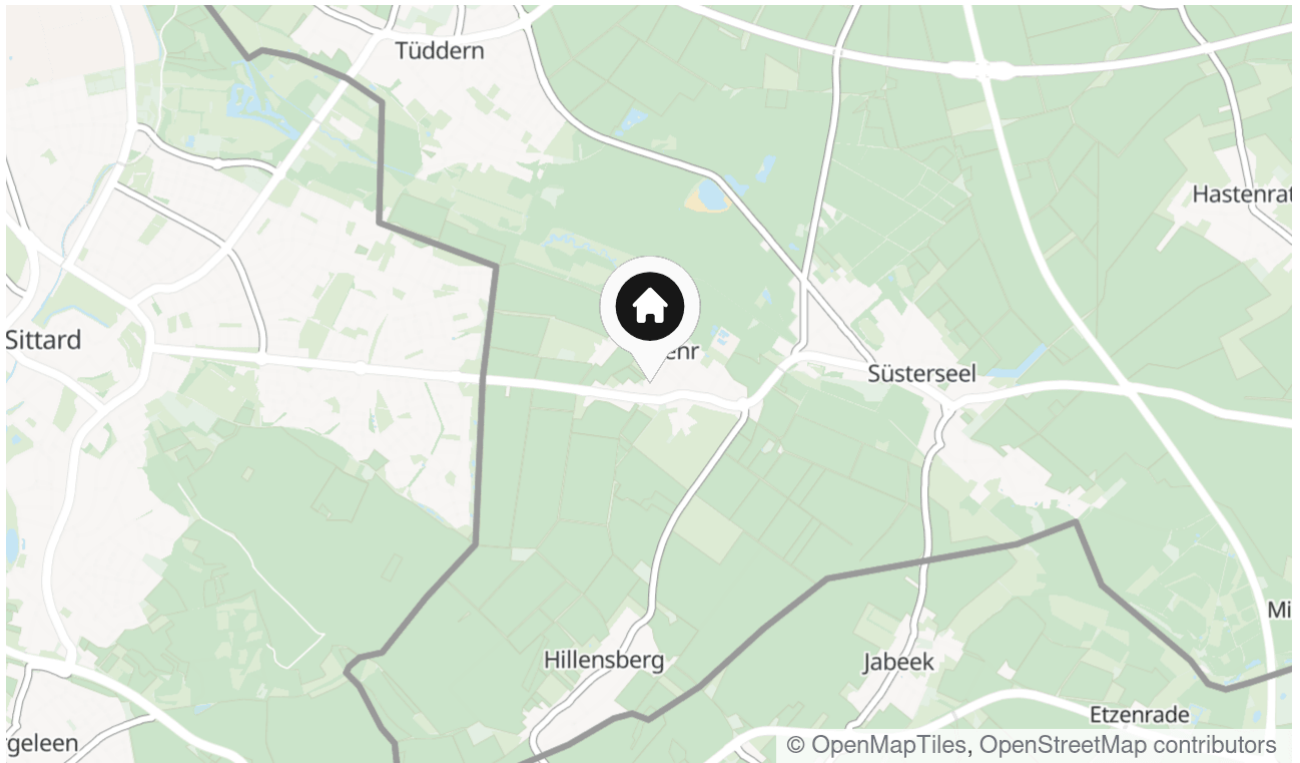
Lage & Umgebung

52538 Selfkant / Wehr

Der charmante Bungalow befindet sich im malerischen Ortsteil Wehr der Gemeinde Selfkant, an der niederländischen Grenze zu Sittard. Diese Lage bietet eine ideale Kombination aus ländlicher Ruhe und der Nähe zu städtischen Annehmlichkeiten. Umgeben von einer idyllischen Landschaft, geprägt von weitläufigen Feldern und Natur, genießen Sie hier ein hohes Maß an Privatsphäre und Erholung. Gleichzeitig profitieren Sie von einer ausgezeichneten Anbindung an das Verkehrsnetz, mit der nächsten Autobahn nur fünf Kilometer entfernt. Diese strategische Lage ermöglicht es, umliegende Städte sowie wirtschaftliche Zentren bequem und schnell zu erreichen, was sie besonders für Pendler attraktiv macht.

Die Umgebung des Bungalows bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten in der Natur. Zahlreiche Rad- und Wanderwege laden zu erholsamen Aktivitäten in der Umgebung ein. Zudem sind alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs – wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und medizinische Einrichtungen – in kurzer Distanz erreichbar. Dies unterstreicht die hohe Lebensqualität der Region und macht diese Lage besonders komfortabel für Familien und Berufspendler.

Die perfekte Symbiose aus ländlichem Charme und urbaner Anbindung macht diese Immobilie zu einem idealen Zuhause für all jene, die sowohl die Ruhe und Schönheit der Natur als auch die Vorteile der Nähe zu städtischen Infrastrukturen suchen.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

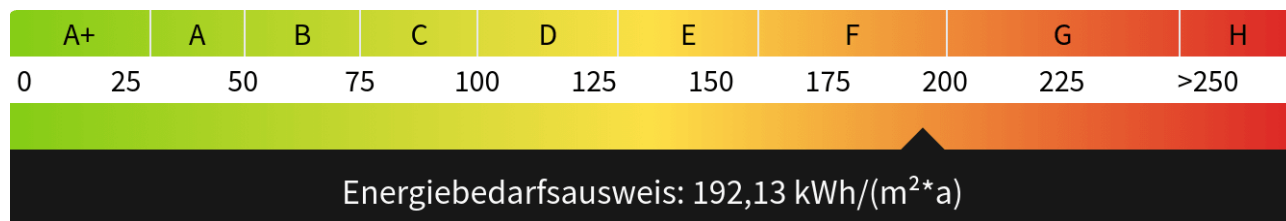
Energieausweis

Endenergiebedarf
192,13 kWh/(m²*a)

Heizungsart
Zentralheizung

Wesentlicher Energieträger
OEL

Gültig bis
21.02.2035





Zufahrt in die Garage



Hausansicht



Aussicht



Pferdewiese



Stallung



Eingangsbereich



Flur



Wohnbereich



Detail Wohnbereich



Essbereich



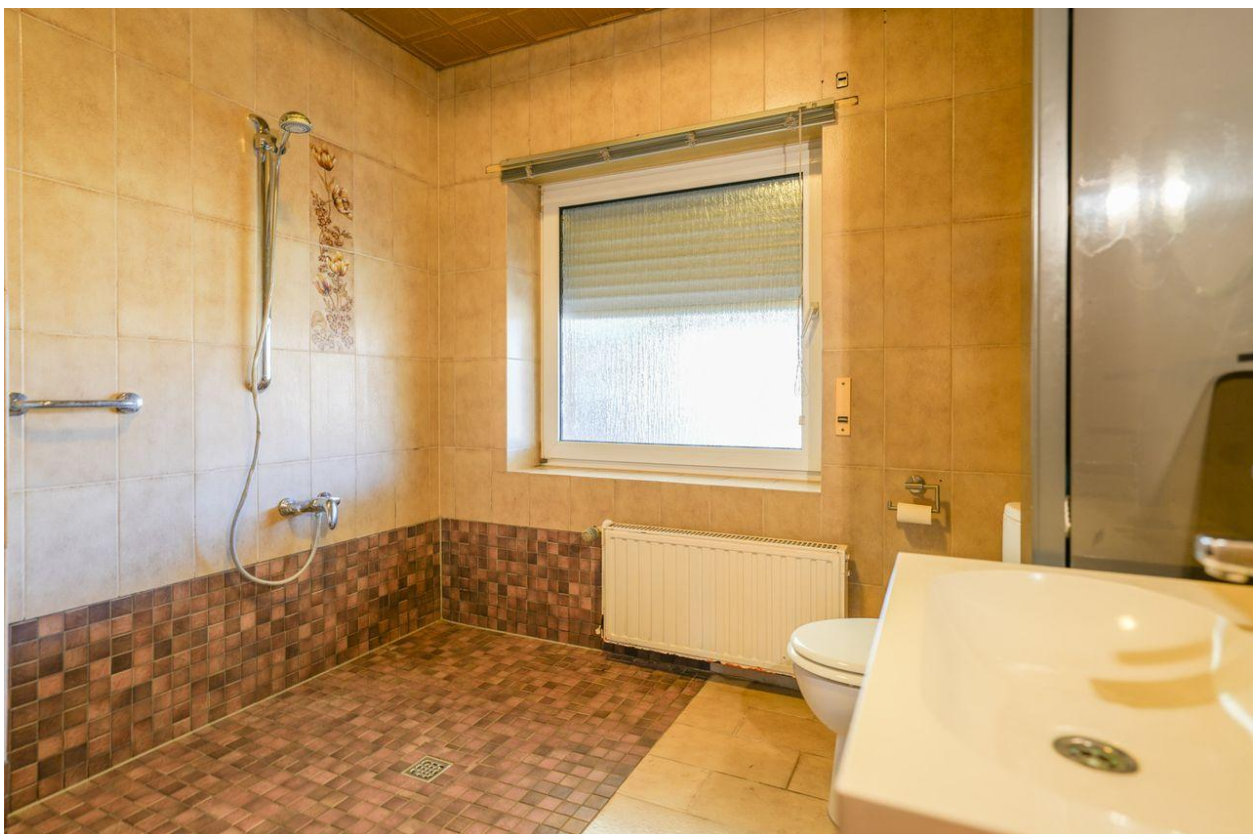
Küche



Detail Wohnbereich



Badezimmer KG



Badezimmer



Schlafzimmer



Zimmer KG



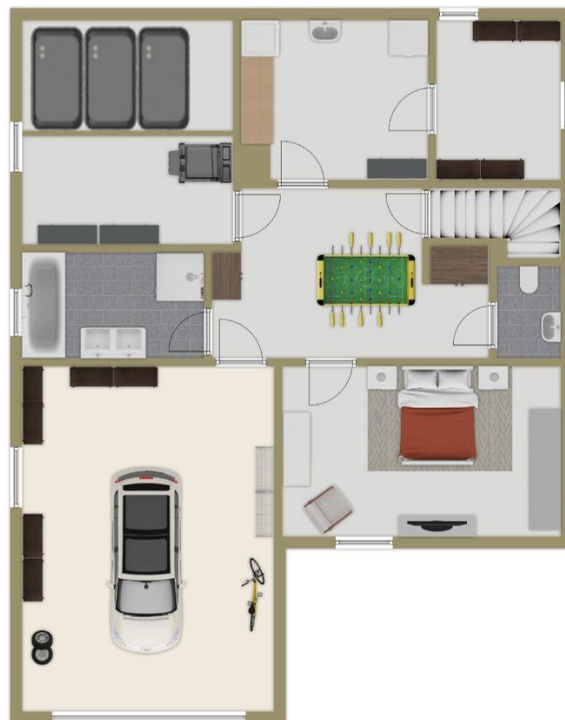
Gartenbereich 1



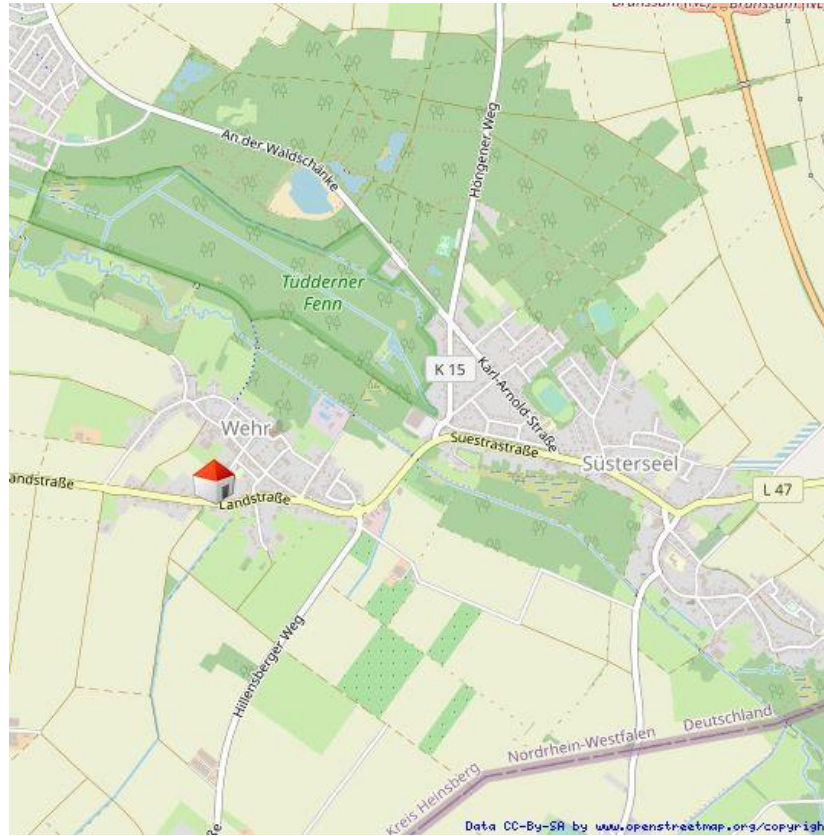
Gartenbereich 2



EG



KG



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/

Besuchen Sie uns im Internet

www.hoffmann-ivd.de

