

Wegberg

# Zu Hause im Urlaub! Freistehend und saniert!

CODE DU BIEN: 24038022



PRIX D'ACHAT: 680.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 170 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.191 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24038022 - 41844 Wegberg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 24038022 - 41844 Wegberg**

## En un coup d'œil

|                        |                        |
|------------------------|------------------------|
| CODE DU BIEN           | 24038022               |
| Surface habitable      | ca. 170 m <sup>2</sup> |
| Type de toiture        | à deux versants        |
| Pièces                 | 7                      |
| Chambres à coucher     | 4                      |
| Salles de bains        | 2                      |
| Année de construction  | 1995                   |
| Place de stationnement | 4 x surface libre      |

|                              |  |
|------------------------------|--|
| Prix d'achat                 | 680.000 EUR  |
| Type de bien                 | Maison individuelle  |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises      |
| Modernisation / Rénovation   | 2018   |
| État de la propriété         | Modernisé  |
| Technique de construction    | massif   |
| Surface de plancher          | ca. 75 m <sup>2</sup>  |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Piscine, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Balcon |

CODE DU BIEN: 24038022 - 41844 Wegberg

## Informations énergétiques

|  |                      |                               |                                       |
|--|----------------------|-------------------------------|---------------------------------------|
| Type de chauffage                          | Chauffage par le sol | Certification énergétique     | Certificat de performance énergétique |
| Chauffage                                  | Huile                | Consommation finale d'énergie | 152.80 kWh/m <sup>2</sup> a           |
| Certification énergétique valable jusqu'au | 22.04.2028           | Classement énergétique        | E                                     |
| Source d'alimentation                      | Combustible liquide  |                               |                                       |

CODE DU BIEN: 24038022 - 41844 Wegberg

## La propriété





CODE DU BIEN: 24038022 - 41844 Wegberg

## La propriété





CODE DU BIEN: 24038022 - 41844 Wegberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24038022 - 41844 Wegberg

## La propriété





CODE DU BIEN: 24038022 - 41844 Wegberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24038022 - 41844 Wegberg

## La propriété





CODE DU BIEN: 24038022 - 41844 Wegberg

## La propriété





CODE DU BIEN: 24038022 - 41844 Wegberg

## La propriété



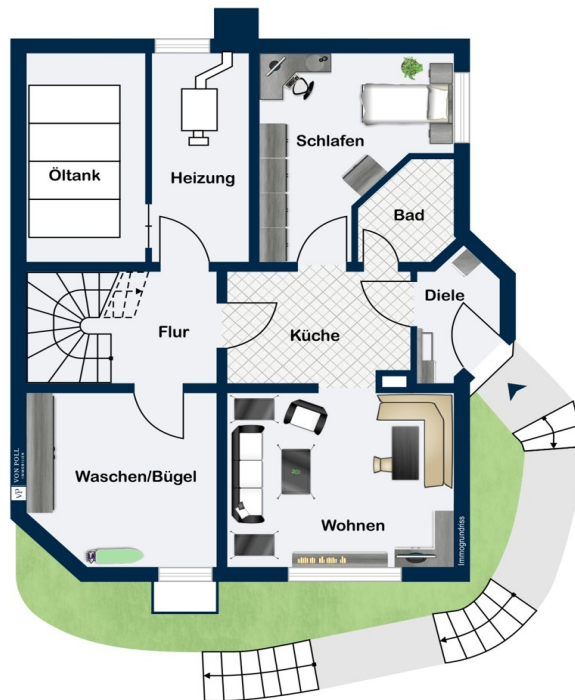
CODE DU BIEN: 24038022 - 41844 Wegberg

## La propriété



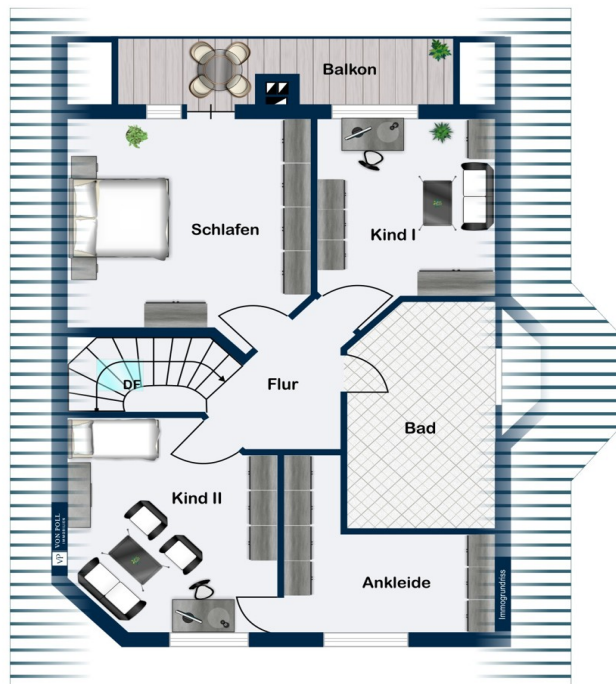
CODE DU BIEN: 24038022 - 41844 Wegberg

## Plans d'étage









Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 24038022 - 41844 Wegberg**

## Une première impression

Unser Von Poll Team Mönchengladbach darf Ihnen hier einen besonderen Immobilienleckerbissen anbieten. Das moderne freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1995 befindet sich in einer ruhigen Wohngegend in Wegberg - Arsbeck. Die hochwertige Ausstattung und die solide Bauqualität machen diese Immobilie zu einem attraktiven Angebot. Das Haus verfügt über insgesamt 7 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Eine Fußbodenheizung sorgt für angenehme Wärme in allen Räumen. Die Küche, die Böden und die Bäder wurden im Zuge der Modernisierung 2018 komplett erneuert und bieten modernen Komfort. Zudem verfügt das Haus über einen Kamin, der an kalten Tagen für behagliche Stimmung sorgt und die Heizkosten schont. Eine separate Einliegerwohnung mit 45 m<sup>2</sup> im Kellergeschoss bietet zusätzlichen Raum für Gäste oder kann als Büro genutzt werden. Ein weiteres besonderes Feature ist der beheizte Außenpool. Die angrenzende großzügige Terrasse lädt nicht nur an warmen Sonnentagen zum Entspannen und Verweilen ein. Eine Photovoltaikanlage zur Gewinnung und Einspeisung von Energie und eine Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung für den Pool sind schon verbaut. Insgesamt ist dieses Einfamilienhaus eine attraktive Immobilie für eine Familie, die auf der Suche nach einem modernen und geräumigen Zuhause in einer homogenen Nachbarschaft ist. Mit seiner hochwertigen Ausstattung und der gut durchdachten Raumaufteilung bietet es einen hohen Wohnkomfort und ein angenehmes Wohngefühl. Große Fenster sorgen für helle und lichtdurchflutete Räume, die ein Gefühl von Weite vermitteln. Eine Besichtigung lohnt sich, um sich von den Vorzügen dieses Hauses zu überzeugen. Unser Von Poll Team freut sich auf Ihre Anfrage.



**CODE DU BIEN: 24038022 - 41844 Wegberg**

## Tout sur l'emplacement

Wegberg ist eine Stadt im Kreis Heinsberg, die süd-westlich von Mönchengladbach liegt und an die Niederlande angrenzt. Eingebettet in den internationalen Naturpark Maas-Schwalm-Nette besteht diese Stadt aus 40 kleineren und größeren Ortschaften. Einer davon ist Arsbeck. Genau dort liegt diese schöne Immobilie in einer ruhigen Straße umgeben von freistehenden Einfamilienhäusern. Genießen Sie hier die wirklich einmalige naturbelassene Umgebung ohne auf eine gute Infrastruktur verzichten zu müssen. Die Städte Heinsberg, Viersen, Mönchengladbach, Krefeld, Düsseldorf und Roermond sind gut erreichbar. Die Autobahn 52 ist in lediglich 12 Minuten zu erreichen. In unmittelbarer Nähe befinden sich vielfältige Freizeitangebote für jedes Alter. Ein Spielplatz sowie ein Sportplatz sind über ruhig gelegene Wege zu erreichen und bieten ein abwechslungsreiches Programm für Jung und Alt. Wiesen und Wälder mit einem unglaublichen Netz an Rad-, Reit- und Wanderwegen sind kombiniert mit touristisch interessanten Angeboten. Die vielen historischen Wassermühlen, für die Wegberg bekannt ist, können Sie zum Beispiel bei einem Spaziergang oder einer Fahrradtour erkunden. Wegberg bietet Ihnen und Ihrer Familie ein ideales Zuhause.

**CODE DU BIEN: 24038022 - 41844 Wegberg**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.4.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 152.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014. Die  
Energieeffizienzklasse ist E.

**CODE DU BIEN: 24038022 - 41844 Wegberg**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Jan Helmut Drenker

---

Lüpertzender Straße 155-163 Mönchengladbach

**E-Mail:** [moenchengladbach@von-poll.com](mailto:moenchengladbach@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)