**Wegberg**

# Freistehendes Einfamilienhaus mit Charme und Komfort in der Mühlenstadt Wegberg

***??????? ????????: 25038007***

**???? ??????: 650.000 EUR • ?????????: ca. 210 m² • ???????: 6 • ?????? ???: 400 m²**

**??????? ????????: 25038007 - 41844 Wegberg**

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ????????????

**??????? ????????: 25038007 - 41844 Wegberg**

# ?? ??? ?????

| | |
|---|---|
| ??????? ???????? | 25038007 |
| ????????? | ca. 210 m² |
| ??????? | 6 |
| ????????? ??? ???????? | 5 |
| ???????? | 1 |
| ???? ?????????? | 1998 |
| ????? ?????????? | 1 x ?????? |

| | |
|---|---|
| ???? ?????? | 650.000 EUR |
| ????? | ?????????? ??????????? |
| ????????? | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| ???? ??????????? | 2024 |
| ?????????????????? ????? | ca. 120 m² |
| ?????? | ???????, WC ??????????, ?????, ????????????? ??????? |

**??????? ????????: 25038007 - 41844 Wegberg**

# ??????????? ????????

| | |
|---|---|
| ????????? ????????? | ?????????? ???????? |
| ???? ????????? | ELECTRICITY |
| ?????????? ????????????? ?????? ??? | 16.10.2033 |
| ???? ????????? | ?????? ?????????? ???? / ????? |

| | |
|---|---|
| ?????????????? ????????? | VERBRAUCH |
| ?????? ?????????? ????????? | 45.70 kWh/m²a |
| ????????? ?????????? ???????? | A |
| ???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????? | 1997 |

**??????? ????????: 25038007 - 41844 Wegberg**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25038007 - 41844 Wegberg**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25038007 - 41844 Wegberg**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25038007 - 41844 Wegberg**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25038007 - 41844 Wegberg**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25038007 - 41844 Wegberg**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25038007 - 41844 Wegberg**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25038007 - 41844 Wegberg**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25038007 - 41844 Wegberg**

# ?? ???????

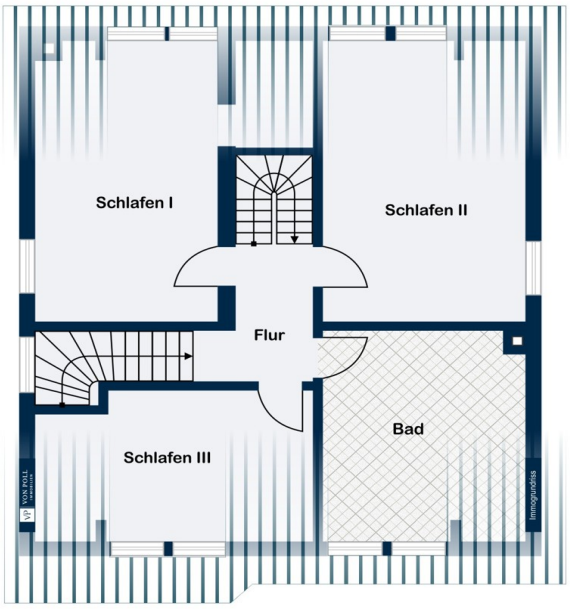
**??????? ????????: 25038007 - 41844 Wegberg**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25038007 - 41844 Wegberg**

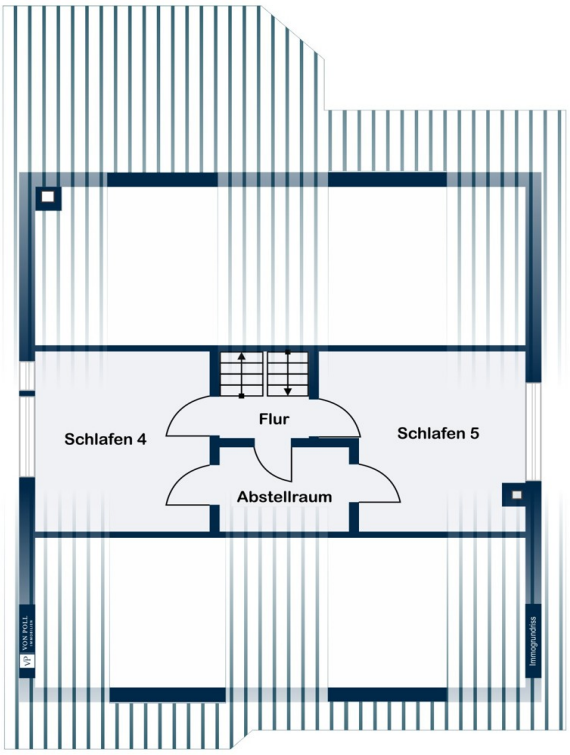
# ??????

Erdgeschoss



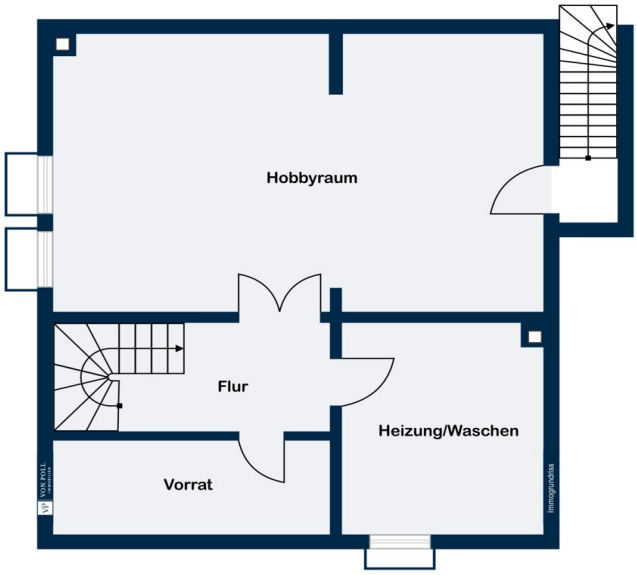

Dachgeschoss

VON POLL IMMOBILIEN




Spitzboden

VON POLL IMMOBILIEN




Kellergeschoss

???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ???????? ?? ?????????? ??? ???????? ??? ???????????.

**??????? ????????: 25038007 - 41844 Wegberg**

# ??? ????? ????????

In einer idyllisch gelegenen Seitenstraße, eingebettet in ein ruhiges Wohnviertel Nähe des Stadtzentrum Wegberg, erwartet Sie dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus, das sowohl durch seine Architektur als auch durch seine Ausstattung überzeugt. Erbaut im Jahr 1998, mit einer ca. 400 m² großen Grundstücksfläche, bietet das Haus auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 210 m² ausreichend Platz für eine Familie mit bis zu 4 Kindern. Bereits beim betreten des großzügigen Entrées spüren Sie die besondere Atmosphäre des Hauses. Lichtdurchflutete Räume und durchdachte Raumaufteilungen machen dieses Haus zu einem Ort, an dem man sich sofort zuhause fühlt. Der großzügige Wohn- und Essbereich mit angrenzendem Wintergarten ist das Herzstück des Hauses – ideal für gesellige Abende mit Familie und Freunden. Der Wintergarten ist mit Insektenschutz sowie Sonnenschutz ausgestattet und sorgt auch an heißen Sommertagen für ein angenehmes Klima. Die Fußbodenheizung in allen Räumen in Kombination mit der energieeffizienten Wärmepumpe (Einbau 2023) garantiert ein behagliches Wohngefühl zu jeder Jahreszeit. Das vollständig eingefriedete Grundstück bietet ein Höchstmaß an Privatsphäre und Sicherheit. Umrahmt von Naturhecken und Holzzäunen, mit einem kleinen Teich und liebevoll angelegten Wegen, ist der Garten eine Oase der Ruhe. Die großzügige Terrasse lädt zum Verweilen ein, sei es bei einem Frühstück im Grünen oder beim Sonnenuntergang am Abend. Im Inneren erwarten Sie insgesamt sechs Zimmer verteilt auf mehrere Etagen. Drei helle Schlafzimmer und ein stilvolles Badezimmer mit großer Badewanne und separater Dusche befinden sich im Obergeschoss. Im ausgebauten Dachgeschoss stehen zwei weitere Zimmer zur Verfügung . Ideal als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästebereich. Auch der Keller dieses Hauses weiß zu überzeugen: Neben einem großen Hobbyraum gibt es eine geräumige Waschküche sowie einen zusätzlichen Haushaltsraum – hier findet jedes Familienmitglied seinen Rückzugsort. Die großzügige Garage (9m x 3m) mit elektrischem Rolltor und direktem Zugang zum Hauskeller rundet das Raumangebot perfekt ab. Dieses Haus wurde seit seiner Errichtung liebevoll von den Eigentümern selbst bewohnt und stets gepflegt. Alle notwendigen Modernisierungen wurden mit Sorgfalt und Weitblick vorgenommen. Ein Zuhause, das mit Liebe erhalten wurde und nun bereit ist für eine neue Familie, die es mit Leben füllt. Hat dieses Haus Ihr Herz erobert? Dann zögern Sie nicht – wir stehen Ihnen für weitere Informationen oder eine Besichtigung jederzeit gerne zur Verfügung.

**??????? ????????: 25038007 - 41844 Wegberg**

# ??? ??? ??? ??????????

Beeckerheide ist ein ruhiger und beliebter Stadtteil im Osten von Wegberg. Das Wohngebiet zeichnet sich durch gepflegte Straßen, eine angenehme Nachbarschaft und eine entspannte Atmosphäre aus – ideal für Familien, Paare oder alle, die naturnah und dennoch gut angebunden leben möchten. In der Umgebung bieten zahlreiche kleine Wege und ruhige Seitenstraßen ideale Möglichkeiten für Spaziergänge, Fahrradtouren oder Joggingrunden. Die Umgebung lädt dazu ein, sich im Alltag Zeit für Bewegung und frische Luft zu nehmen – ganz ohne lange Anfahrt. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten mit dem Auto oder Bus erreichbar. Neben mehreren Buslinien sorgt auch die nahegelegene A46 für schnelle Verbindungen in Richtung Düsseldorf, Mönchengladbach oder Aachen.

**??????? ????????: 25038007 - 41844 Wegberg**

# ????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.10.2033. Endenergieverbrauch beträgt 45.70 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997. Die Energieeffizienzklasse ist A.

**??????? ????????: 25038007 - 41844 Wegberg**

# ??????????? ?????????????

??? ??????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Jan Helmut Drenker

Lüpertzender Straße 155-163  Mönchengladbach
E-Mail: moenchengladbach@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com