

Wegberg

Freistehendes Einfamilienhaus mit Charme und Komfort in der Mühlenstadt Wegberg

Property ID: 25038007



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 650.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 210 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 400 m²

Property ID: 25038007 - 41844 Wegberg

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25038007 - 41844 Wegberg

At a glance

Property ID	25038007
Living Space	ca. 210 m²
Rooms	6
Bedrooms	5
Bathrooms	1
Year of construction	1998
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	650.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2024
Condition of property	Well-maintained
Usable Space	ca. 120 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25038007 - 41844 Wegberg

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	ELECTRICITY
Energy certificate valid until	16.10.2033
Power Source	Air-to-water heat pump

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	45.70 kWh/m²a
Energy efficiency class	A
Year of construction according to energy certificate	1997

Property ID: 25038007 - 41844 Wegberg

The property



www.von-poll.com



www.von-poll.com

Property ID: 25038007 - 41844 Wegberg

The property



Property ID: 25038007 - 41844 Wegberg

The property



Property ID: 25038007 - 41844 Wegberg

The property



Property ID: 25038007 - 41844 Wegberg

The property



Property ID: 25038007 - 41844 Wegberg

The property



Property ID: 25038007 - 41844 Wegberg

The property



Property ID: 25038007 - 41844 Wegberg

The property



Property ID: 25038007 - 41844 Wegberg

The property



Property ID: 25038007 - 41844 Wegberg

The property

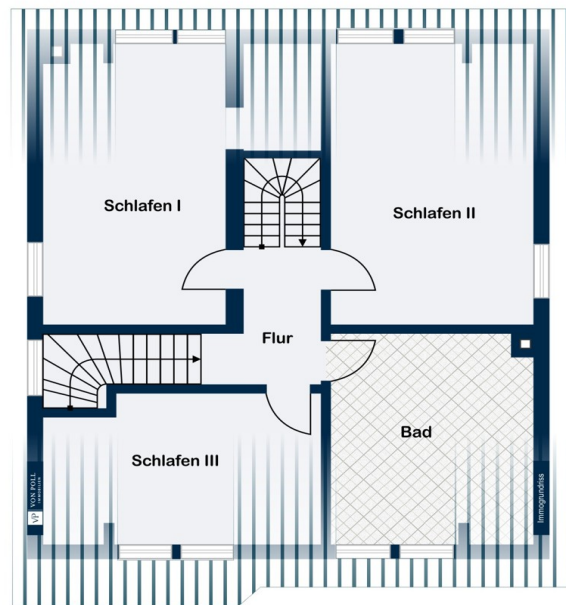


Property ID: 25038007 - 41844 Wegberg

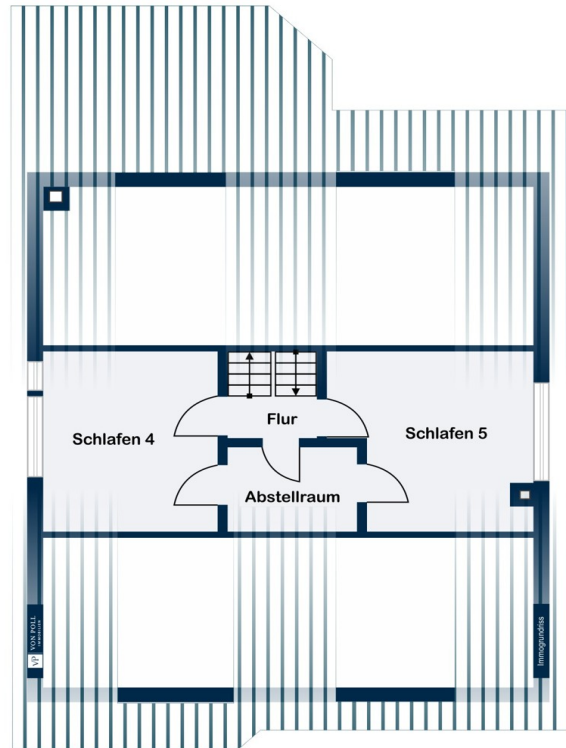
Floor plans



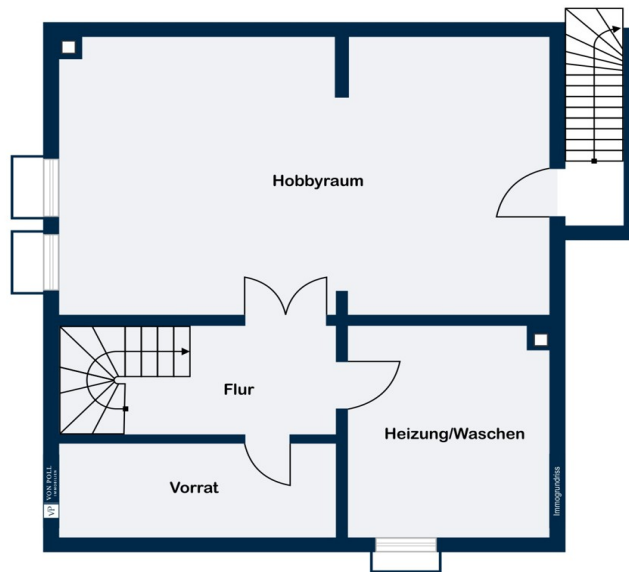
Erdgeschoss



Dachgeschoss



Spitzboden

**Kellergeschoss**

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25038007 - 41844 Wegberg

A first impression

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.

Property ID: 25038007 - 41844 Wegberg

All about the location

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.

Property ID: 25038007 - 41844 Wegberg

Other information

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.

Property ID: 25038007 - 41844 Wegberg

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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