

Wegberg

# Charmantes Einfamilienhaus mit modernem Flair und exklusiver Schwimmhalle!

VP azonosító: 25038003



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

VÉTELÁR: 1.395.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 375 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 1.600 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25038003 - 41844 Wegberg

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25038003 - 41844 Wegberg

## Áttekintés

VP azonosító	25038003
Hasznos lakótér	ca. 375 m <sup>2</sup>
Szobák	7
Hálószobák	1
FÜRDŐSZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	2005
PARKOLÁSI LEHETŐSÉGEK	4 x Felsőszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	1.395.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 50 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Szauna, Kert / közös használat

VP azonosító: 25038003 - 41844 Wegberg

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Geotermia
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	24.02.2035
Energiaforrás	Geotermikus

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	19.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A+
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2005

VP azonosító: 25038003 - 41844 Wegberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25038003 - 41844 Wegberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25038003 - 41844 Wegberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25038003 - 41844 Wegberg

## Az ingatlan





VP azonosító: 25038003 - 41844 Wegberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25038003 - 41844 Wegberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25038003 - 41844 Wegberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25038003 - 41844 Wegberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25038003 - 41844 Wegberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25038003 - 41844 Wegberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25038003 - 41844 Wegberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25038003 - 41844 Wegberg

## Az ingatlan





VP azonosító: 25038003 - 41844 Wegberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25038003 - 41844 Wegberg

## Az ingatlan



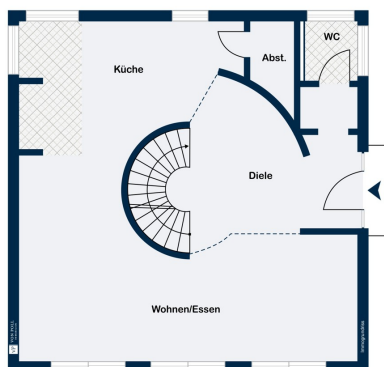
VP azonosító: 25038003 - 41844 Wegberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25038003 - 41844 Wegberg

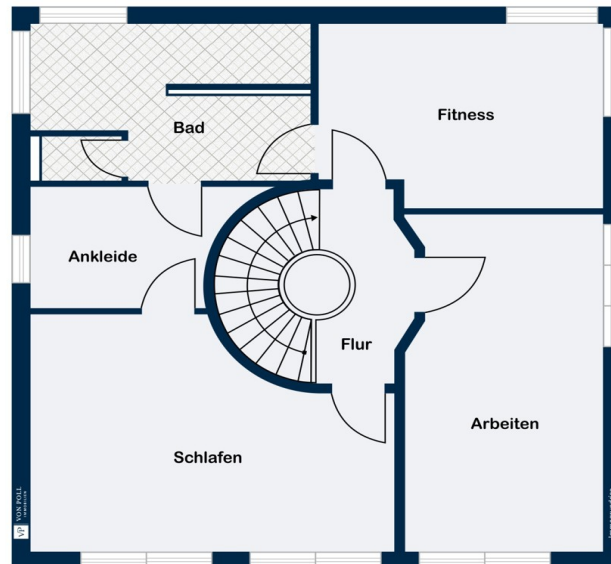
## Az ingatlan



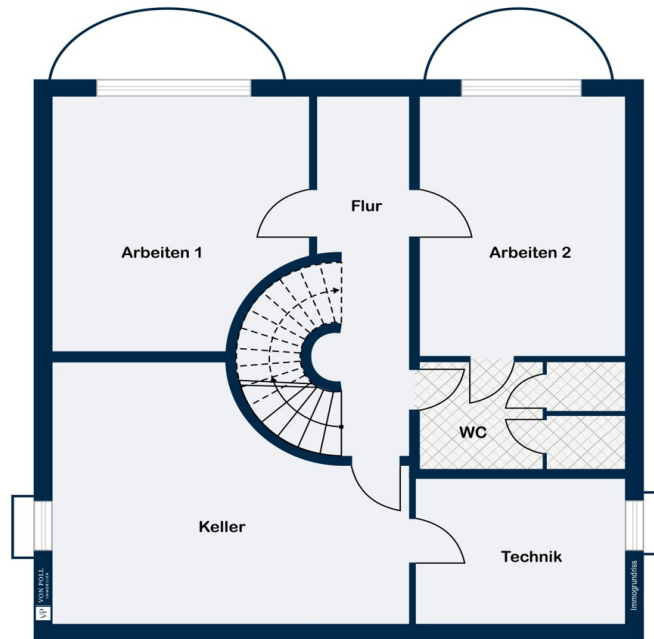
Erdgeschoss

VP azonosító: 25038003 - 41844 Wegberg

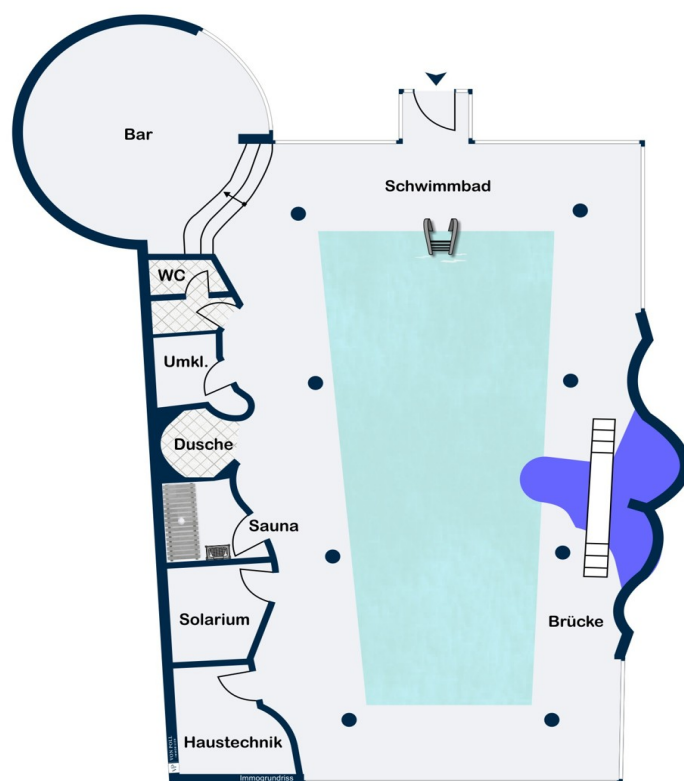
## Alaprajzok



Dachgeschoss



Kellergeschoss



Schwimmhalle

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25038003 - 41844 Wegberg

## Az els? benyomás

Zum Verkauf steht ein exklusives Einfamilienhaus, das seinen Bewohnern eine perfekte Kombination aus Privatsphäre und Komfort bietet. Dieses 2005 erbaute Anwesen erstreckt sich über eine großzügige Wohnfläche von über 300 m<sup>2</sup> und liegt auf einem beeindruckenden Grundstück von ca. 2.200 m<sup>2</sup> inklusive Baufenster für eine weiteres Projekt. Die Immobilie ist ideal für Familien, die eine ruhige Umgebung schätzen, ohne dabei auf luxuriöse Annehmlichkeiten verzichten zu müssen. Das Haus erstreckt sich über zwei Etagen und umfasst insgesamt 6 Zimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Im Erdgeschoss gelangen Sie über eine einladende Diele in die verschiedenen Bereiche des Hauses. Hier befindet sich neben dem großen Wohn- und Essbereich eine voll ausgestattete Luxusküche aus Bj.2023 und ein Gäste-WC. Im Obergeschoss befindet sich das Hauptschlafzimmer, das durch große Fensterfronten viel Licht und eine beeindruckende Aussicht bietet. Neben dem Schlafzimmer liegt der Ankleidebereich, der zusätzlichen Stauraum und Komfort bietet. Für das Arbeiten von zu Hause ist ebenfalls gesorgt, denn ein separater Büroraum ist vorhanden. Ein besonderes Highlight des Hauses ist die Sauna im Obergeschoss. Ein sehr großes Badezimmer mit sowohl einer Badewanne als auch einer Dusche komplettiert diese Ebene und bietet einen Ort der Ruhe und Erholung. Das Kellergeschoss ist durch eine Treppe vom Wohnbereich aus zugänglich und bietet zwei weitere Schlafzimmer, die flexibel als Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Das Badezimmer im Untergeschoss ist ebenfalls modern ausgestattet und liefert ausreichend Komfort für die Bewohner. Ein zusätzlicher Raum auf dieser Ebene ist der Waschkeller, der praktische Möglichkeiten für die Hauswirtschaft bietet. Außerdem bietet das Anwesen eine großzügige Terrasse, die zum Verweilen und Genießen der ruhigen Umgebung einlädt. Der schöne Wintergarten sorgt für zusätzlichen Komfort und ermöglicht es, die Natur zu jeder Jahreszeit zu genießen. Ein Teich im Garten sorgt für ein reizvolles Ambiente und ergänzt die weitläufige Außenanlage perfekt. Der Garten ist wie geschaffen für Freizeitaktivitäten und bietet ausreichend Platz für Kinder zum Spielen oder für gesellige Runden im Freien. Das Haus ist mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet, die seinen nachhaltigen Charakter unterstreicht. Die großzügigen Stellplätze im Innenhof sowie eine große Garage bieten ausreichend Parkmöglichkeiten für Bewohner und Besucher. Die Lage des Hauses ist eine weitere Stärke: In einer Gegend, die sich durch Ruhe und Abgeschiedenheit auszeichnet, können Sie sicher sein, dass Ihr Privatleben nicht gestört wird. Gleichzeitig ist die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz gut, sodass wichtige Einrichtungen und das Stadtzentrum problemlos erreichbar sind. Interessenten, die Wert auf Qualität und gehobene Ausstattung legen, finden in dieser Immobilie eine stimmige Mischung aus modernem Wohnen und ausreichend Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.



Diese Immobilie bietet nicht nur Platz für eine Familie, sondern auch das Potenzial, sie zu Ihrem Zuhause mit besonderem Charakter zu machen. Energetisch ist das Objekt auf Stand heutiger Technik. Mit der Erdwärmepumpe heizen oder kühlen Sie die Immobilie energieeffizient. Das schont den Geldbeutel und die Umwelt. Überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Chance! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um dieses eindrucksvolle Anwesen im direkten Umfeld kennenzulernen und sich selbst von den Vorzügen des Hauses zu überzeugen. Lassen Sie sich vom Potenzial dieses Einfamilienhauses begeistern und finden Sie hier Ihr neues Zuhause.

**VP azonosító: 25038003 - 41844 Wegberg**

## Minden a helyszínr?!

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. Eine davon ist Dalheim-Rödgen. 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.

VP azonosító: 25038003 - 41844 Wegberg

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.2.2035. Endenergiebedarf beträgt 19.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005. Die Energieeffizienzklasse ist A+.

VP azonosító: 25038003 - 41844 Wegberg

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)