

Wegberg

# Freistehendes Einfamilienhaus mit Charme und Komfort in der Mühlenstadt Wegberg

**CODICE OGGETTO: 25038007**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 650.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 210 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 400 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 25038007 - 41844 Wegberg

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25038007 - 41844 Wegberg

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25038007	Prezzo d'acquisto	650.000 EUR
Superficie netta	ca. 210 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Vani	6	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	5	Modernizzazione / Riqualficazione	2024
Bagni	1	Stato dell'immobile	Curato
Anno di costruzione	1998	Superficie lorda	ca. 120 m <sup>2</sup>
Garage/Posto auto	1 x Garage	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25038007 - 41844 Wegberg

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	ELECTRICITY	Consumo finale di energia	45.70 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	16.10.2033	Classe di efficienza energetica	A
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1997



CODICE OGGETTO: 25038007 - 41844 Wegberg

## La proprietà



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



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



CODICE OGGETTO: 25038007 - 41844 Wegberg

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25038007 - 41844 Wegberg

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25038007 - 41844 Wegberg

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25038007 - 41844 Wegberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25038007 - 41844 Wegberg

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25038007 - 41844 Wegberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25038007 - 41844 Wegberg

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25038007 - 41844 Wegberg

## La proprietà



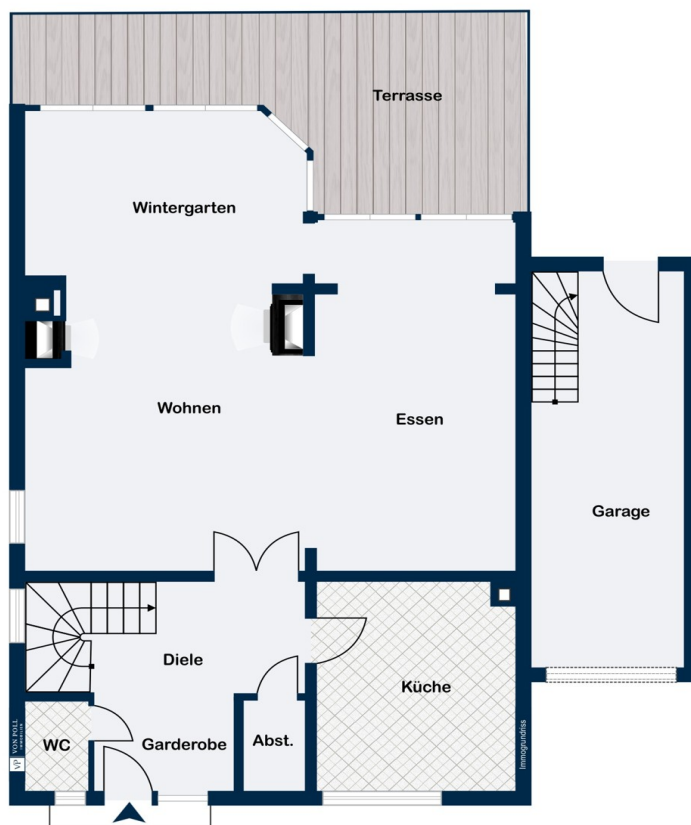
CODICE OGGETTO: 25038007 - 41844 Wegberg

## La proprietà

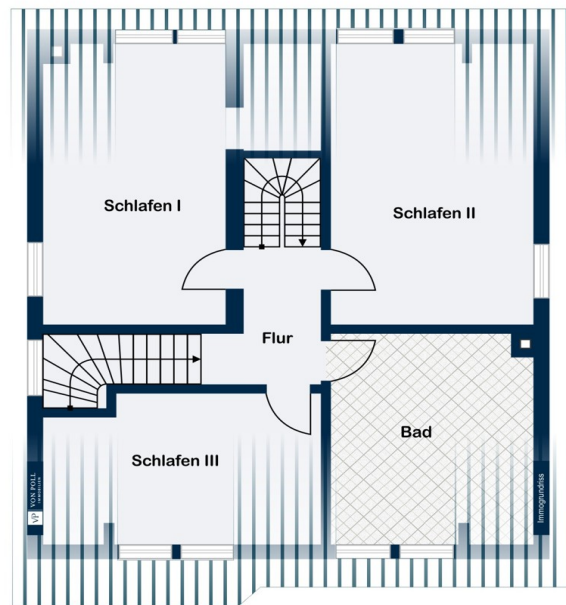


CODICE OGGETTO: 25038007 - 41844 Wegberg

# Planimetrie

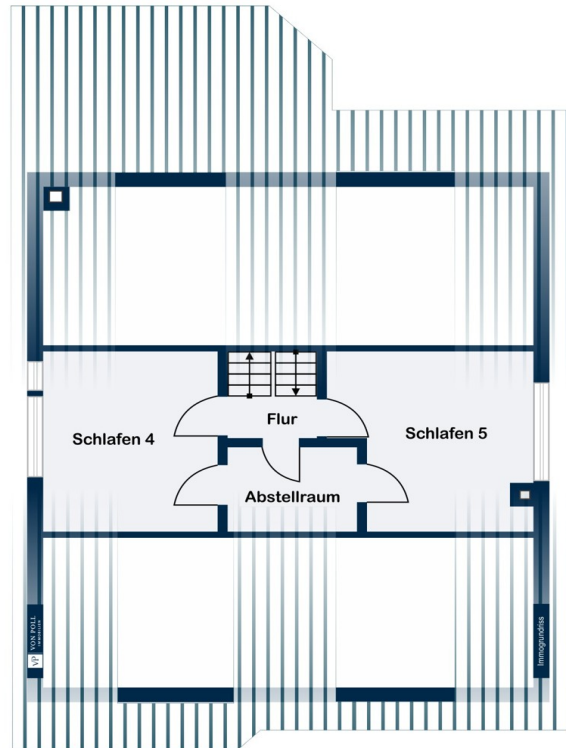


Erdgeschoss

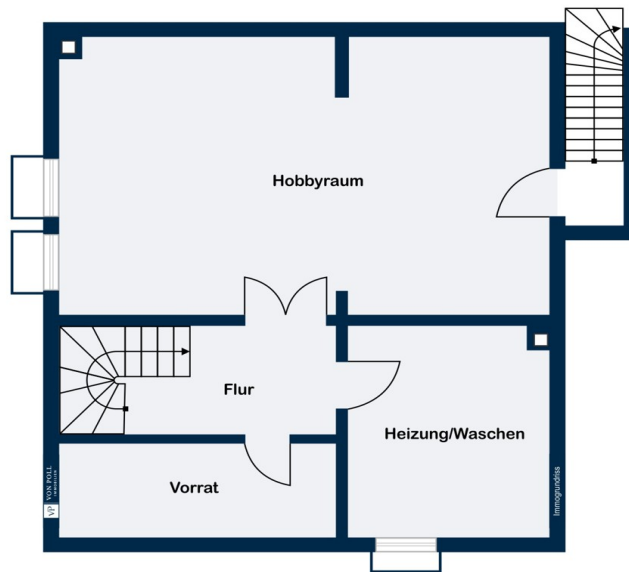


Dachgeschoss





Spitzboden



Kellergeschoss

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 25038007 - 41844 Wegberg**

## Una prima impressione

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 m<sup>2</sup> großen Grundstücksfläche, bietet das Haus auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 210 m<sup>2</sup> 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.

**CODICE OGGETTO: 25038007 - 41844 Wegberg**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 25038007 - 41844 Wegberg**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.10.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 45.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung  
ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997. Die  
Energieeffizienzklasse ist A.

**CODICE OGGETTO: 25038007 - 41844 Wegberg**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)