

Wegberg

# Freistehendes Einfamilienhaus mit Charme und Komfort in der Mühlenstadt Wegberg

CODE DU BIEN: 25038007



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

PRIX D'ACHAT: 650.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 210 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 400 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25038007 - 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: 25038007 - 41844 Wegberg

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25038007
Surface habitable	ca. 210 m <sup>2</sup>
Pièces	6
Chambres à coucher	5
Salles de bains	1
Année de construction	1997
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	650.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2024
État de la propriété	Bon état
Surface de plancher	ca. 120 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25038007 - 41844 Wegberg

## Informations énergétiques

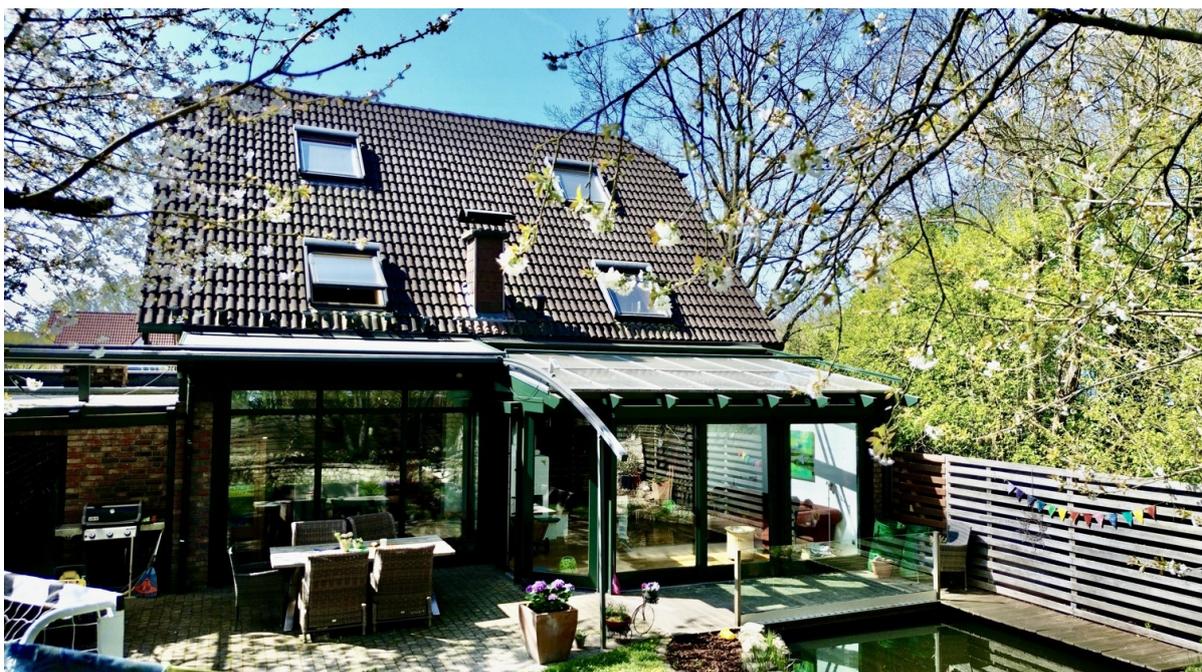
Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	ELECTRICITY	Consommation finale d'énergie	45.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	16.10.2033	Classement énergétique	A
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Année de construction selon le certificat énergétique	1997

CODE DU BIEN: 25038007 - 41844 Wegberg

## La propriété



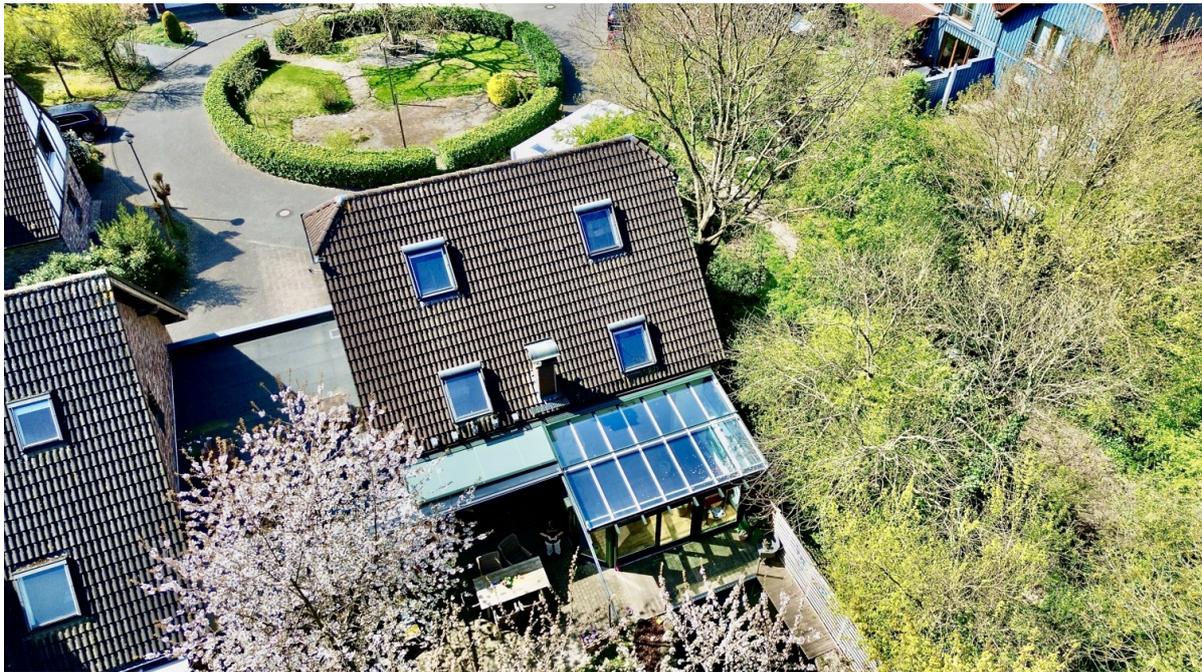
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



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

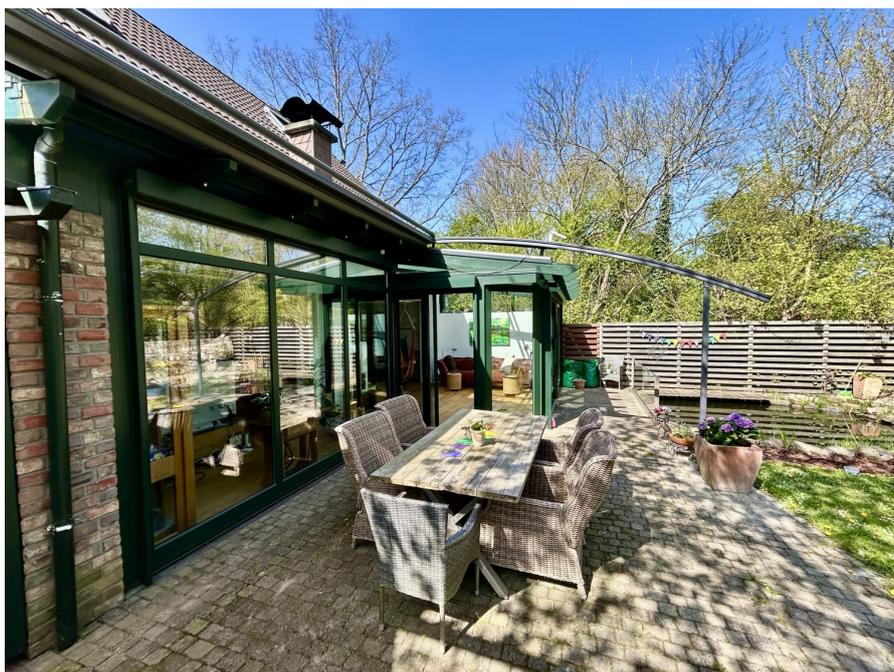
CODE DU BIEN: 25038007 - 41844 Wegberg

## La propriété



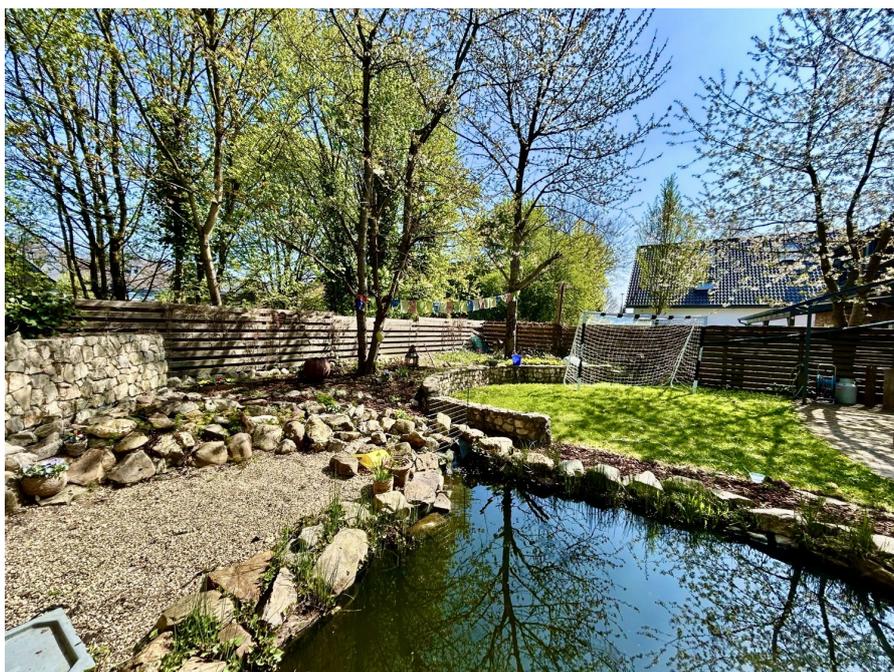
CODE DU BIEN: 25038007 - 41844 Wegberg

## La propriété



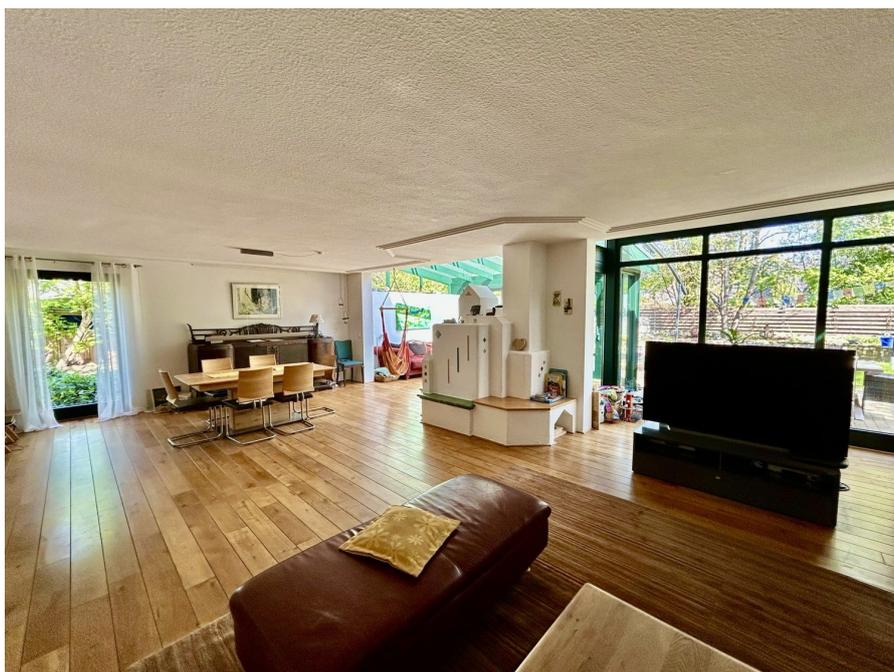
CODE DU BIEN: 25038007 - 41844 Wegberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25038007 - 41844 Wegberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25038007 - 41844 Wegberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25038007 - 41844 Wegberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25038007 - 41844 Wegberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25038007 - 41844 Wegberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25038007 - 41844 Wegberg

## La propriété

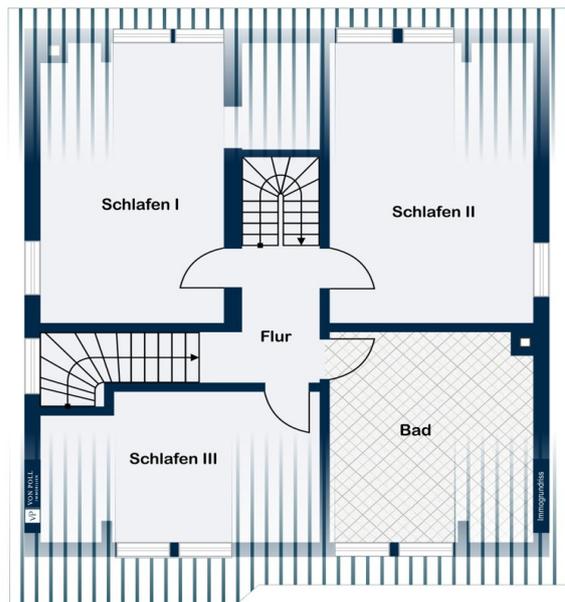


CODE DU BIEN: 25038007 - 41844 Wegberg

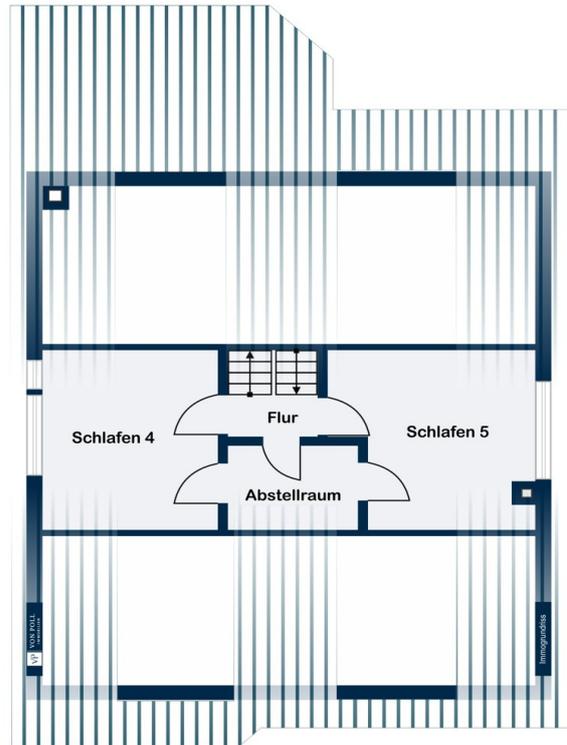
## Plans d'étage



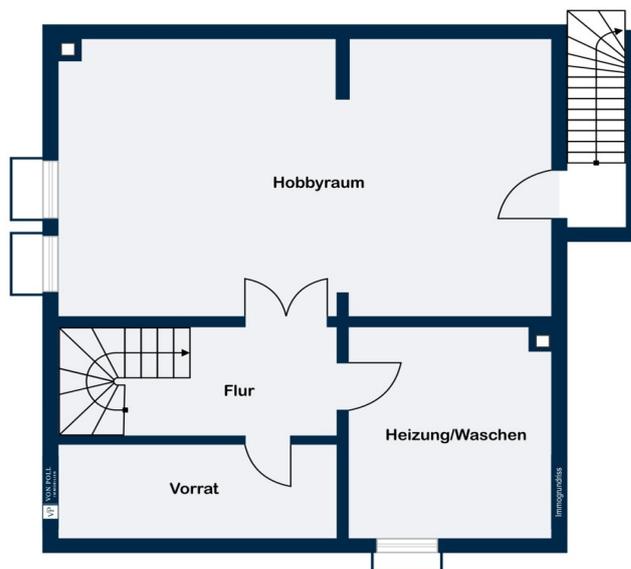
Erdgeschoss



Dachgeschoss



Spitzboden



Kellergeschoss

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: 25038007 - 41844 Wegberg**

## Une première 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 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.

**CODE DU BIEN: 25038007 - 41844 Wegberg**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25038007 - 41844 Wegberg

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25038007 - 41844 Wegberg

## Contact

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

Jan Helmut Drenker

---

Lüpertzender Straße 155-163, 41061 Mönchengladbach

Tel.: +49 2161 - 56 706 45

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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