



**Schnorrenberger** Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

**Immobilien-Exposé**

**Exklusives Traumhaus: Moderner Luxus  
mit Smart Home, stilvollem Garten und  
beheiztem Pool!**

**Objekt-Nr.:**

**20049-3467**

# Haus zum Kauf

in 41849 Wassenberg - Wassenberg





## Details

Kamin

Gartennutzung

Kabel/Sat-TV

Gäste-WC

Käuferprovision inkl. USt.

**3,57% inkl. MwSt.**

Wohnfläche (ca.)

**185 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**5**

Grundstück (ca.)

**932 m<sup>2</sup>**

min. teilbare Fläche (ca.)

**185 m<sup>2</sup>**

Kategorie

**Gehoben**

Anzahl Schlafzimmer

**3**

Anzahl Badezimmer

**1**

Anzahl Stellplätze

**1**

Anzahl separate WCs

**1**

Anzahl Terrassen

**1**

Baujahr

**2009**

Stellplatzmiete (Garage)

**0 €**

Garagenanzahl

**1**

Zustand

**gepflegt**

Bauweise

**Massiv**

Unterkellert

**Nein**

Bad mit

**Dusche, Wanne, Fenster**

Sicherheitstechnik

**Alarmanlage, Kamera**

## Beschreibung

Entdecken Sie Ihr neues, luxuriöses Traumhaus! Diese exklusive Immobilie, erbaut im Jahr 2009, bietet Ihnen ein Wohnerlebnis der Extraklasse auf einer großzügigen Wohnfläche von 185 m<sup>2</sup>. Auf einem weitläufigen Grundstück von 932 m<sup>2</sup> gelegen, erfüllt dieses Anwesen höchste Ansprüche an Stil, Komfort und modernste Technik.



Das Herzstück des Hauses ist der weitläufige, offen gestaltete Wohnbereich, der durch bodentiefe Fensterfronten in ein Meer von Tageslicht getaucht wird und ein beeindruckendes Raumgefühl schafft. Der edle Kamin verleiht dem Raum nicht nur Wärme, sondern auch eine elegante und einladende Atmosphäre.

Die hochmoderne Einbauküche ist mit Premium-Geräten ausgestattet und bietet das perfekte Umfeld für kulinarische Genüsse auf höchstem Niveau. Die offene Gestaltung der Küche fügt sich harmonisch in das Gesamtkonzept ein und lädt zu geselligen Kochabenden ein.

Die luxuriösen Schlafzimmer bieten eine Oase der Ruhe und Entspannung, während das elegant gestaltete Bad mit separatem WC durch hochwertige Materialien und modernes Design besticht.

Der beheizte Außenpool, eingebettet in eine stilvoll angelegte Gartenlandschaft, bietet Ihnen das ganze Jahr über ein unvergleichliches Badevergnügen. Die großzügige, überdachte Terrasse erweitert den Wohnbereich nach draußen und ist der perfekte Ort für entspannte Stunden oder exklusive Gartenpartys.

Das Haus ist vollständig mit einem hochmodernen Smart Home System ausgestattet, das es Ihnen ermöglicht, Beleuchtung, Heizung und Sicherheitstechnologie bequem per Smartphone oder Tablet zu steuern. Die zusätzliche Sicherheit wird durch ein umfassendes Kameraüberwachungssystem und eine Alarmanlage gewährleistet.

Der sorgfältig gestaltete Garten ist ein weiteres Highlight dieser außergewöhnlichen Immobilie. Vollautomatisiert mit einer Bewässerungsanlage und einem Mähroboter, bleibt der Garten stets makellos gepflegt, ohne dass Sie einen Finger rühren müssen.

Eine umweltfreundliche Erdwärmepumpe versorgt das Haus effizient mit Energie, während die Fußbodenheizung in allen Räumen für ein angenehmes Wohlfühlklima sorgt.

Abgerundet wird dieses Angebot durch eine großzügige Doppelgarage mit Sektionaltor, die ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge und zusätzlichen Stauraum bietet.

## **Ausstattung**

- Massivhaus
- Einbauküche
- Smart Home mit Kameraüberwachung und Alarmanlage
- Kamin
- Klimaanlage im Schlafzimmer



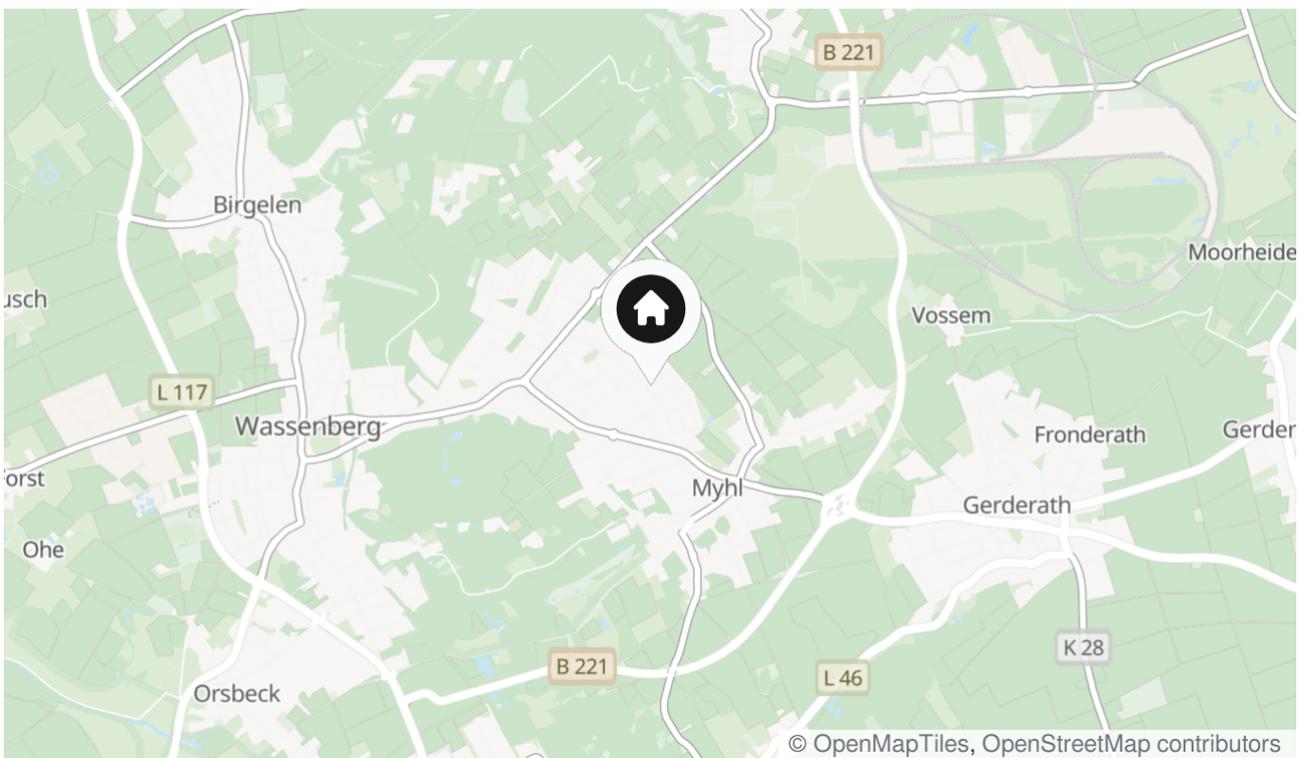
- Fußbodenheizung
- Erdwärmepumpe
- Dach komplett durchgedämmt
- Überdachte Terrasse
- Doppelgarage mit großem Sektionaltor
- Garten automatisiert mit Bewässerungsanlage sowie Mähroboter
- Zisterne im Garten mit ca. 6000 L Volumen
- Gartenhaus ca. 2 Jahre alt mit Elektroeinrichtung

## Lage & Umgebung

### 41849 Wassenberg - Wassenberg

Dieses schöne Einfamilienhaus in Wassenberg-Myhl liegt in einem ruhigen, naturnahen Gebiet mit viel Grün. Einkaufsmöglichkeiten wie ein Bäcker und ein kleiner Supermarkt sind fußläufig erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist gut: Bushaltestellen in der Nähe bieten Verbindungen nach Heinsberg und Wassenberg, während die B221 schnellen Zugang zur A46 ermöglicht, wodurch Städte wie Düsseldorf und Aachen leicht erreichbar sind. Freizeitmöglichkeiten umfassen Spaziergänge am Myhler See, Radfahren und Wandern in der Umgebung. Insgesamt bietet diese Lage eine ideale Mischung aus Ruhe und guter Anbindung.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



# Energieausweis

Endenergiebedarf  
**24,90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Energieverbrauch inkl. Warmwasser  
**Ja**

Befeuerungsart  
**Erdwärme mit Wärmepumpe**

Wesentlicher Energieträger  
**ERDWAERME**

Gültig bis  
**14.08.2034**





Pool



Außenanlage



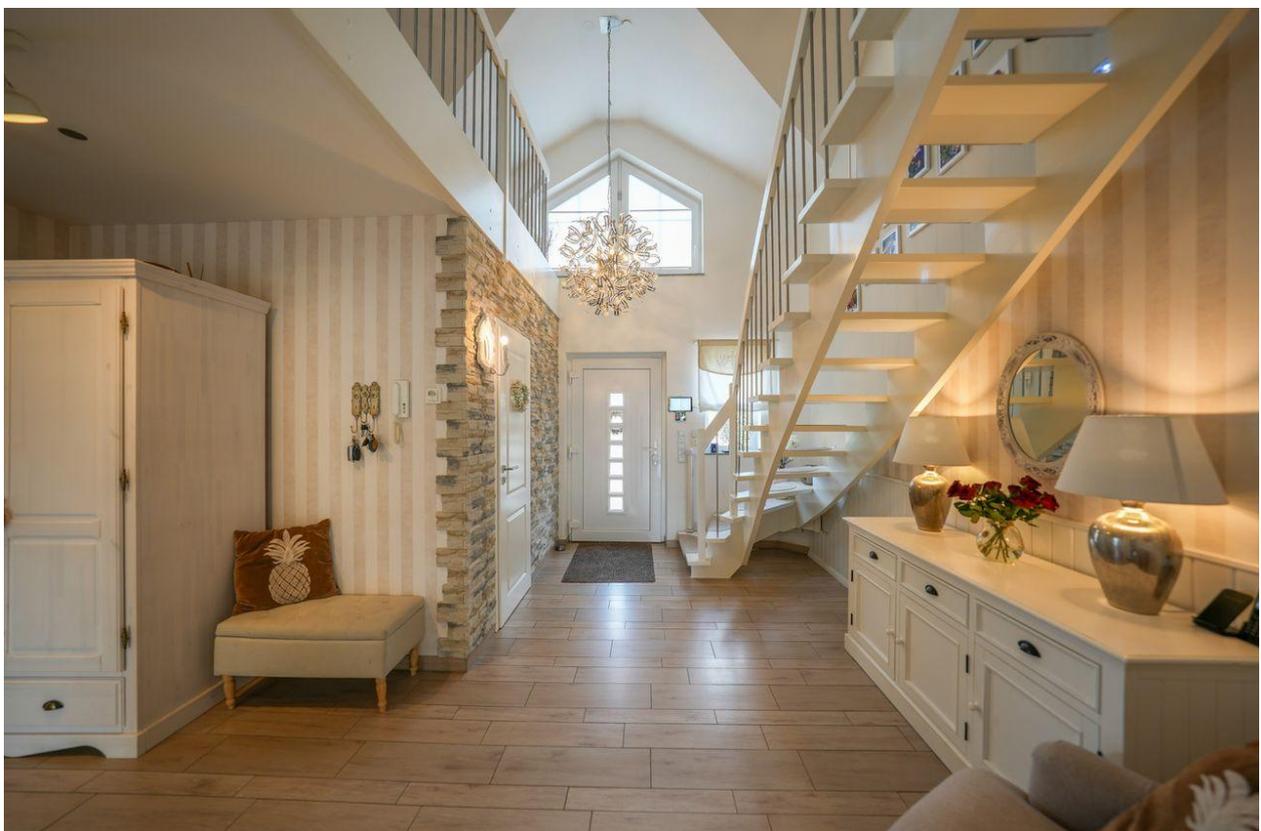
Außenansicht



Pool 2



Hausfront



Flur EG



Wohnzimmer 1



Wohnzimmer 2



Terrasse



Küche



HWR



Flur OG



Zimmer



Schlafzimmer



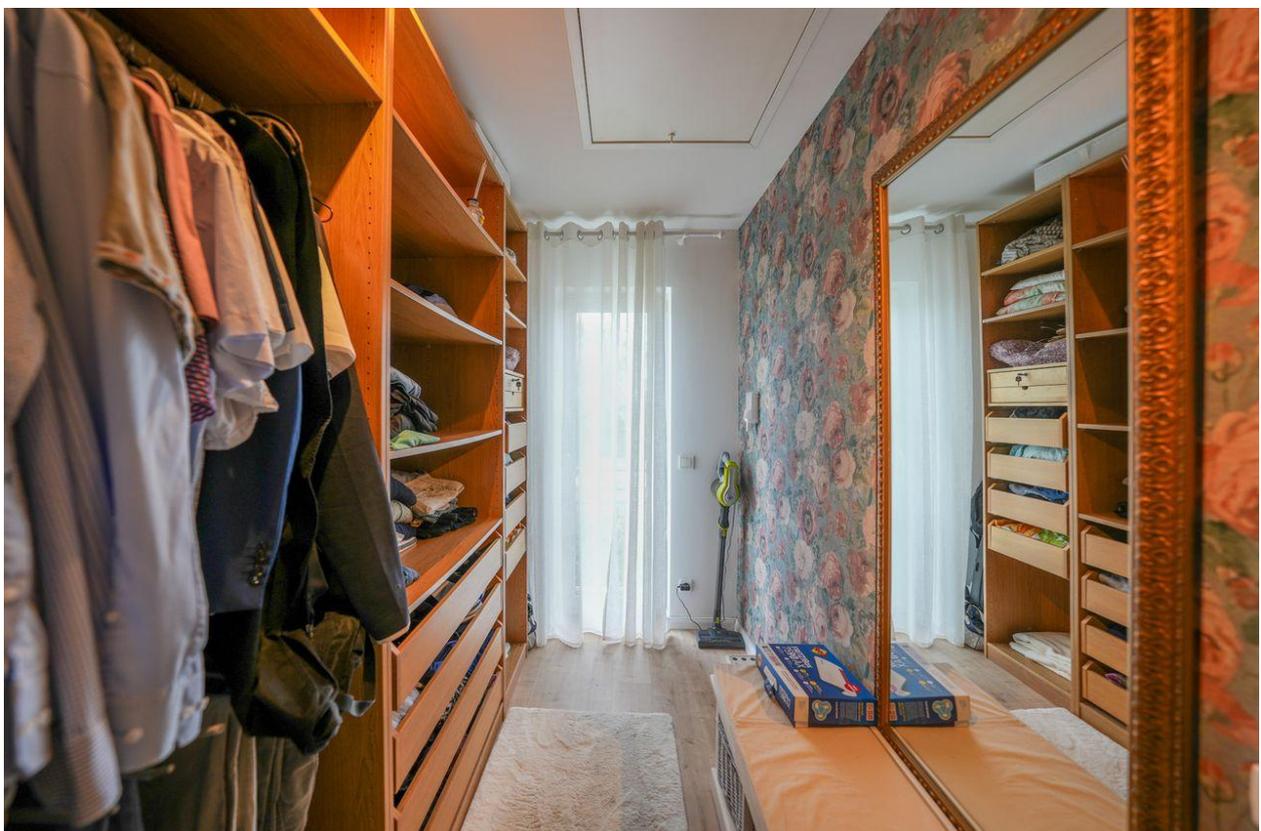
Badezimmer



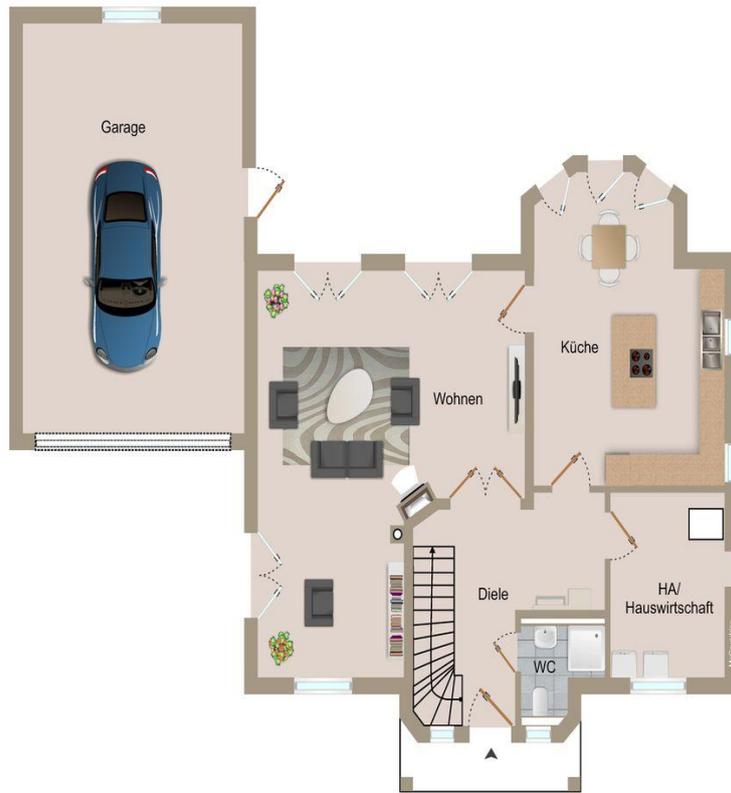
Separates WC



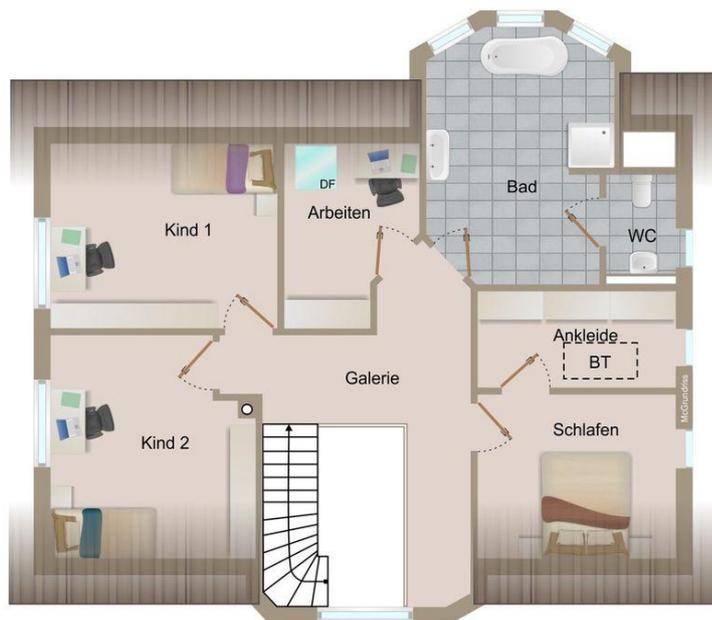
Zimmer



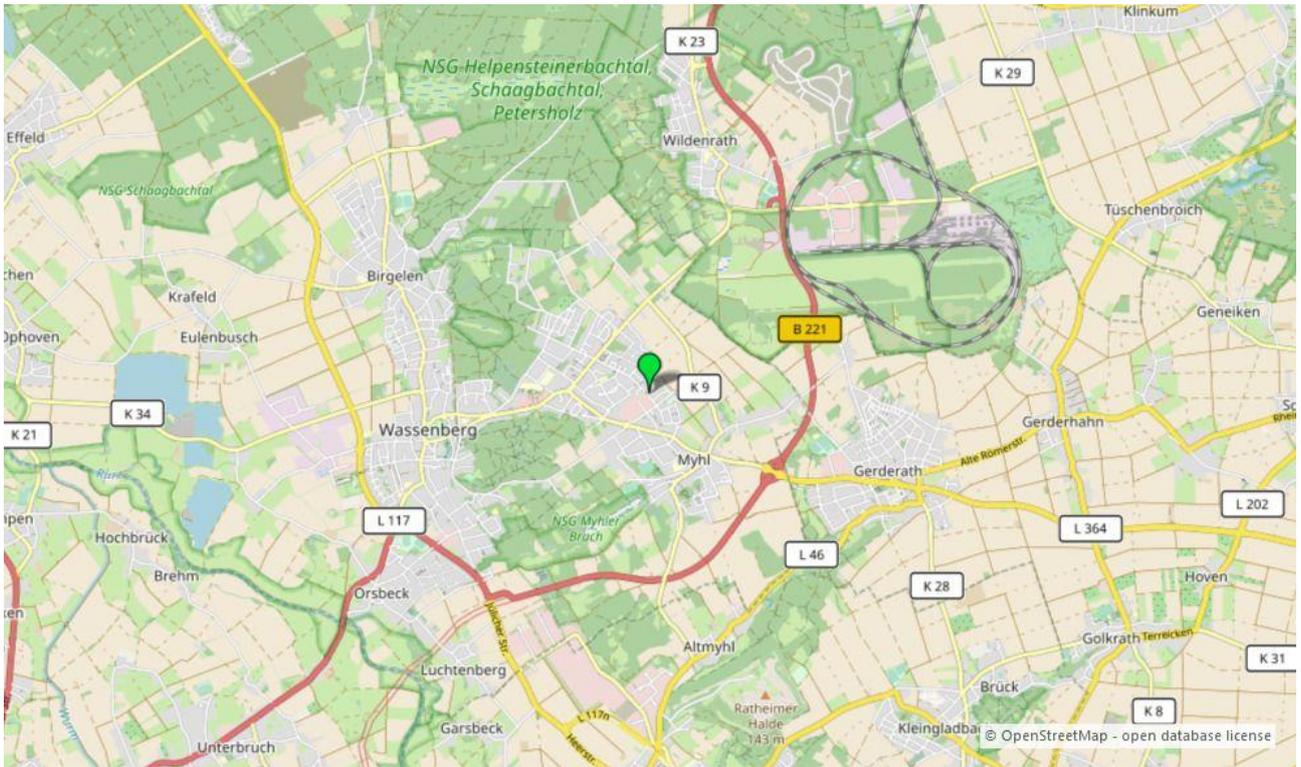
Ankeiderraum



EG



OG



Umgebungskarte 1



## Kontakt

Wassenberger Str. 85a  
52525 Heinsberg  
Telefon: 024529787819  
E-Mail: n.adams@immofly.de

### Ihr Ansprechpartner

Herr Nick Adams

### Impressum

[www.schnorrenberger.de/impressum/](http://www.schnorrenberger.de/impressum/)

### Besuchen Sie uns im Internet

[www.schnorrenberger.de](http://www.schnorrenberger.de)

