



Schnorrenberger Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

Immobilien-Exposé

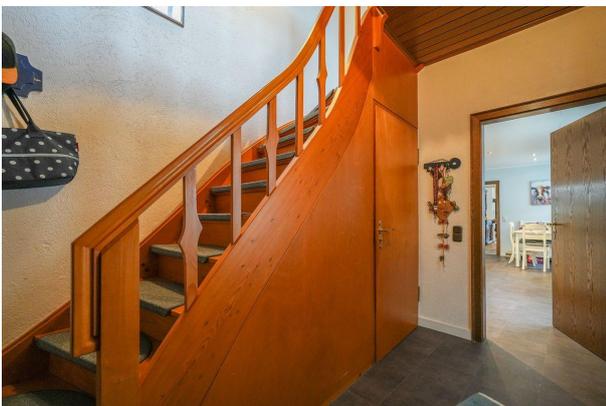
**Gepflegtes Familienhaus mit
Wellnessoase, Kamin & großem Garten –
Modernisiert & Familienfreundlich**

Objekt-Nr.:

20049-3537

Haus zum Kauf

in 52538 Gangelt / Birgden





Details

Sauna

Käuferprovision zzgl. USt.

3,57% inkl. MwSt.

Wohnfläche (ca.)

166 m²

Zimmer

6

Grundstück (ca.)

1.410 m²

Anzahl Schlafzimmer

4

Anzahl Badezimmer

2

Anzahl separate WCs

1

Anzahl Terrassen

1

Baujahr

1952

Zustand

gepflegt

Unterkellert

teilweise

Beschreibung

Willkommen in Ihrem zukünftigen Traumhaus in Gangelt / Birgden, einem charmanten Einfamilienhaus, das auf 166 m² Wohnfläche mit Komfort und einzigartigem Charme besticht. Diese Immobilie vereint familienfreundliches Wohnen mit einer Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten und liegt eingebettet in ein großzügiges Grundstück von 1.410 m².

Das Baujahr um ca. 1952 sowie die genehmigten Modernisierungsmaßnahmen aus dem Jahr 1983 bieten eine zeitgemäße Wohnqualität, die bis heute überzeugt. Die vier geräumigen Schlafzimmer bieten viel Raum zur individuellen Entfaltung und garantieren Privatsphäre für jedes Familienmitglied. Zwei gut ausgestattete Bäder, darunter ein luxuriöses Masterbad mit Tauchbecken und Sauna, bieten luxuriöse Entspannungsmöglichkeiten.

Der neu installierte Kamin im Wohnbereich, eine moderne Gasheizung und die großzügige Raumgestaltung tragen zu einem behaglichen Wohnklima bei. Die hervorragende Kombination aus modernen technischen Standards und Wohlfühlelementen wie Kamin und Sauna verbreitet durchgängig ein Gefühl von Geborgenheit.



Das weitläufige Gartengelände eröffnet Ihnen zahlreiche Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten und bietet ausreichend Platz für Ihre gestalterischen Ideen. Ein Carport sorgt für den sicheren Unterstand Ihres Fahrzeugs und ist über einen Feldweg erreichbar.

Lassen Sie sich von diesem Einfamilienhaus in perfekter Lage und mit ausgezeichneter Erreichbarkeit überzeugen – ein wahrhaftig exklusives Angebot, das Ihnen und Ihrer Familie ein unvergleichliches Wohngefühl bietet.

Ausstattung

- Baujahr: ca. 1952
- Genehmigter Wohnungsumbau: Im Jahr 1983 wurden umfassende Modernisierungsmaßnahmen und Umbauten durchgeführt, die offiziell genehmigt sind.
- Gesamte Wohnfläche: 166 m², verteilt auf zwei Etagen und 6 Zimmern
- 4 geräumige Schlafzimmer, die ausreichend Platz für individuelle Gestaltung bieten
- 2 gut ausgestattete Bäder, ideal für Familien oder Gäste
- Grundstücksgröße: 1.410 m² – großzügiges Areal mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- Großzügige Grünflächen, die zum Entspannen oder Gestalten eines privaten Rückzugsorts einladen
- Carport und Gartenhaus: Geschützter Stellplatz für 2 Fahrzeuge unter dem Carport einschließlich Gartenhaus, direkt auf dem Grundstück über einen Feldweg erreichbar
- Zusätzlicher Stall: Der ca. 30 m² große Stall mit 3 Abstellräumen bietet idealen Platz für Aufsitzrasenmäher, Gartengeräte und weitere Gerätschaften.
- Masterbad mit Tauchbecken und Sauna für entspannte Stunden direkt am Schlafzimmer gelegen
- Kamin: Im Jahr 2023 neu installiert und ideal für gemütliche Abende im Wohnbereich
- Gasheizung: Installation im Jahr 2023, sorgt für eine zuverlässige Wärmeversorgung
- Familienfreundliche Raumgestaltung mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- Kombination aus zeitgemäßen technischen Standards und Wohlfühlelementen wie Kamin und Sauna
- Perfekte Lage mit guter Erreichbarkeit und ausreichend Platz im Garten für Freizeitaktivitäten
- Im Untergeschoss wurden seit 1984 laufend Modernisierungsmaßnahmen umgesetzt, die den hohen Wohnkomfort gewährleisten.



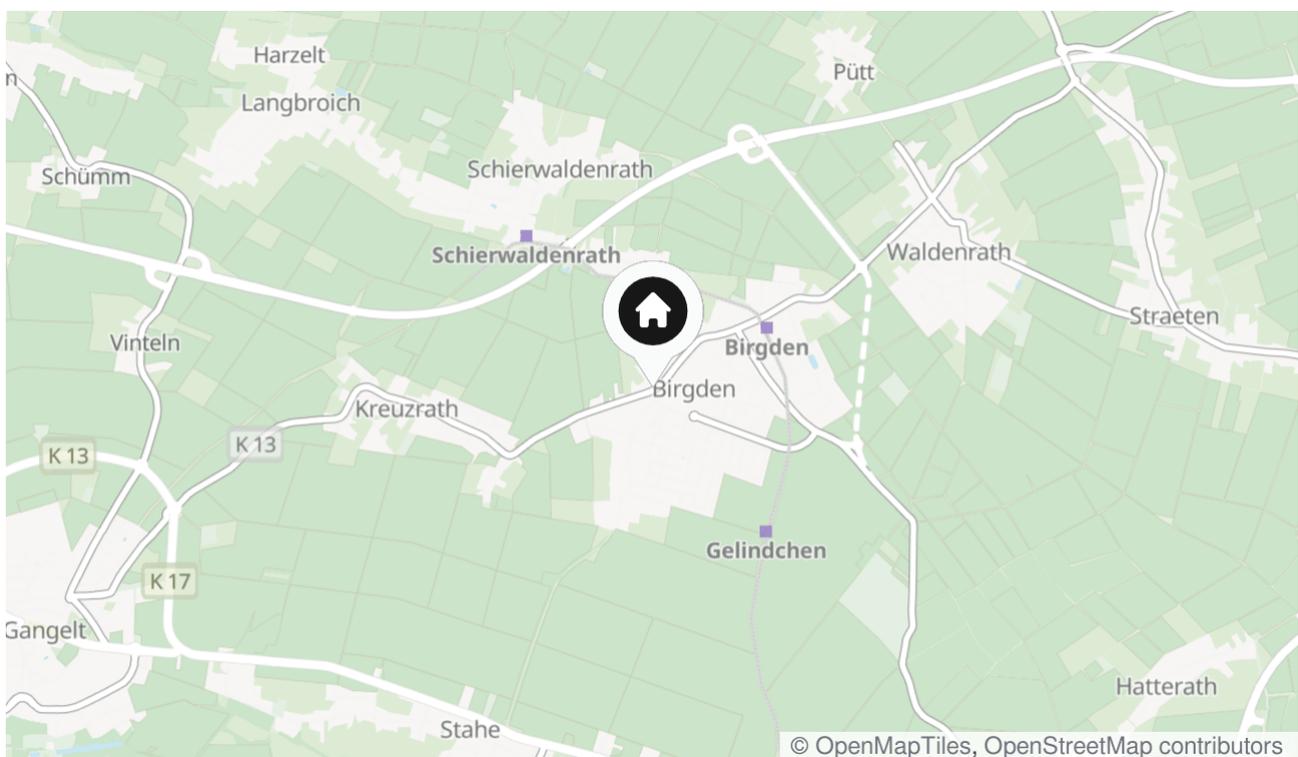
- Internet: Der Glasfaseranschluss liegt direkt vor dem Haus und ermöglicht eine schnelle und zuverlässige Internetverbindung.

Lage & Umgebung

52538 Gangelt / Birgden

Das Einfamilienhaus befindet sich in der idyllischen Ortschaft Birgden, einem Ortsteil der Gemeinde Gangelt. Diese Region zeichnet sich durch ihre harmonische Kombination aus ländlicher Ruhe und städtischer Anbindung aus. Wenige Kilometer entfernt befindet sich die nächste Autobahnauffahrt, die Ihnen eine hervorragende Verbindung in die umliegenden größeren Städte und Regionen bietet. Diese günstige Lage ermöglicht es Ihnen, sowohl die Vorteile der ländlichen Idylle als auch die der städtischen Infrastruktur zu genießen. Birgden selbst ist bekannt für seine freundliche Nachbarschaft und eine Umgebung, die zu entspannenden Spaziergängen und Radtouren einlädt.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen und andere wichtige Einrichtungen sind bequem erreichbar und sorgen für einen hohen Wohnkomfort. Die Nähe zu den niederländischen Grenzen erweitert zudem Ihre Optionen sowohl für Freizeitaktivitäten als auch für den kulturellen Austausch. Diese attraktive Lage macht das Einfamilienhaus zu einem idealen Wohnort für Familien und alle, die die Balance zwischen einem friedlichen Wohnumfeld und der Nähe zur Großstadt suchen.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



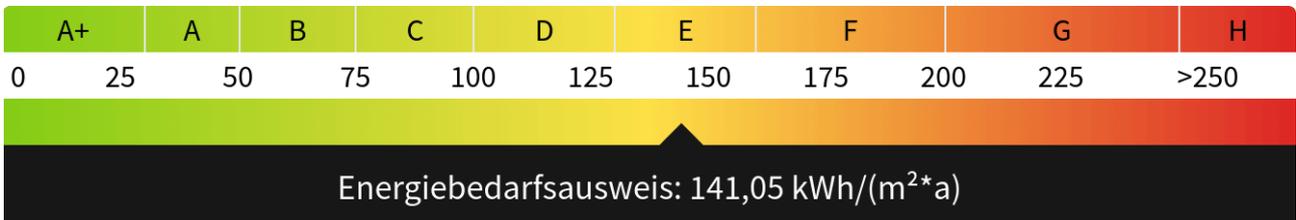
Energieausweis

Endenergiebedarf
141,05 kWh/(m²*a)

Befeuerungsart
Gas

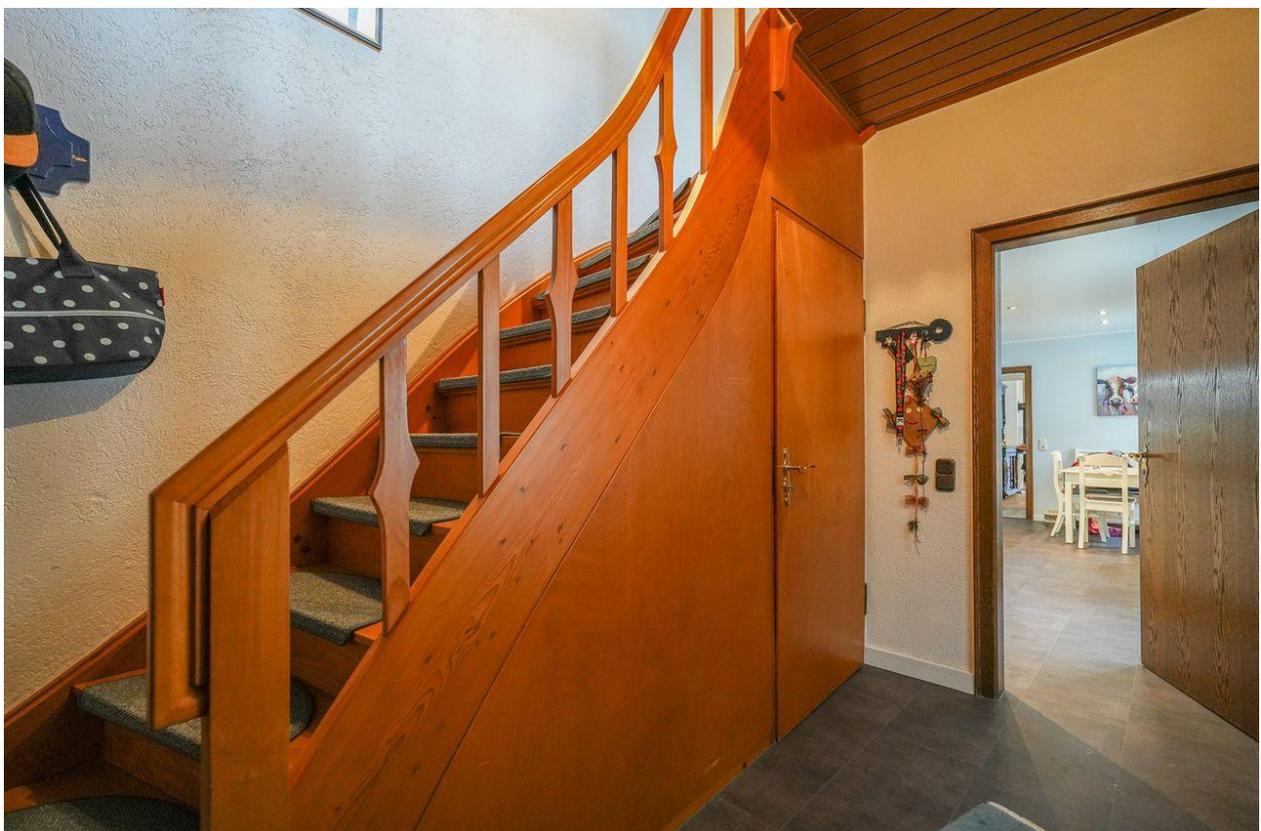
Wesentlicher Energieträger
GAS

Gültig bis
15.04.2025





Essbereich



Flurbereich EG



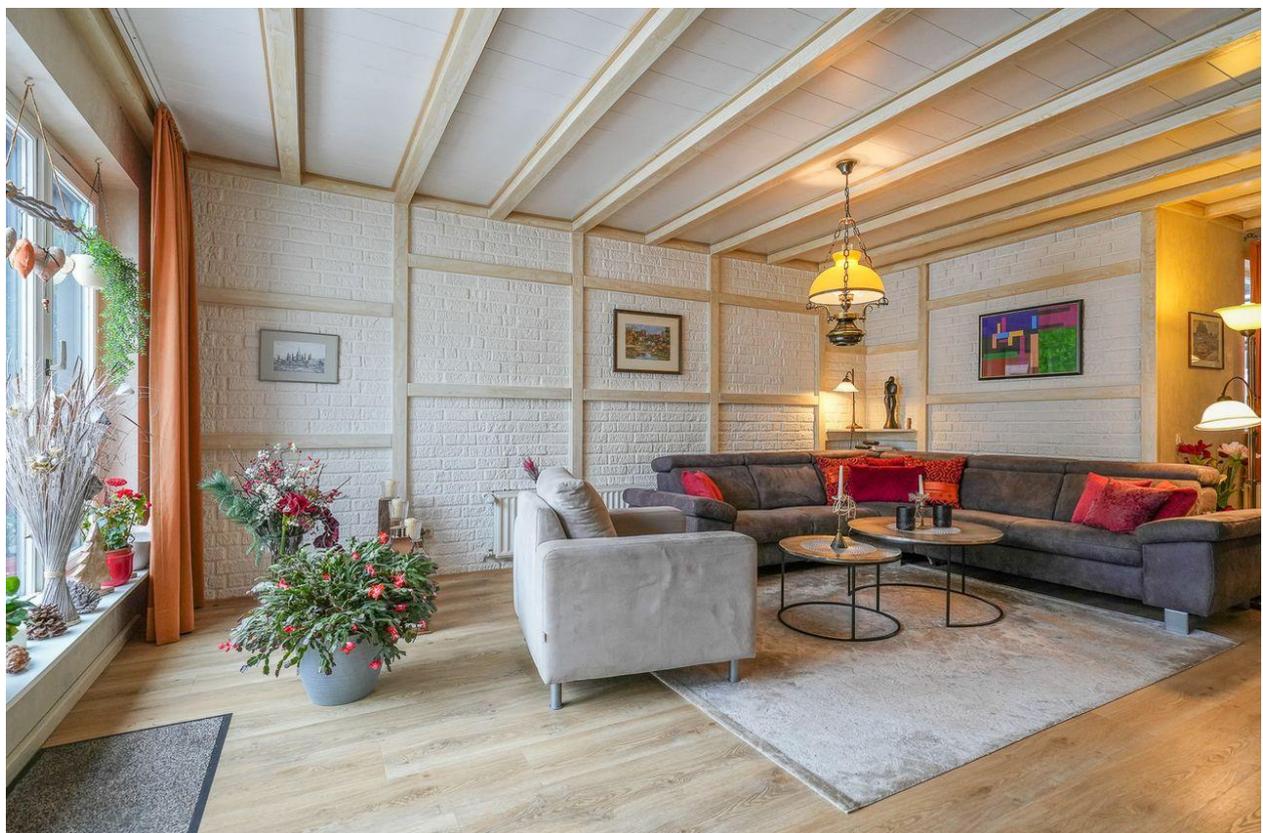
Büro



Küche



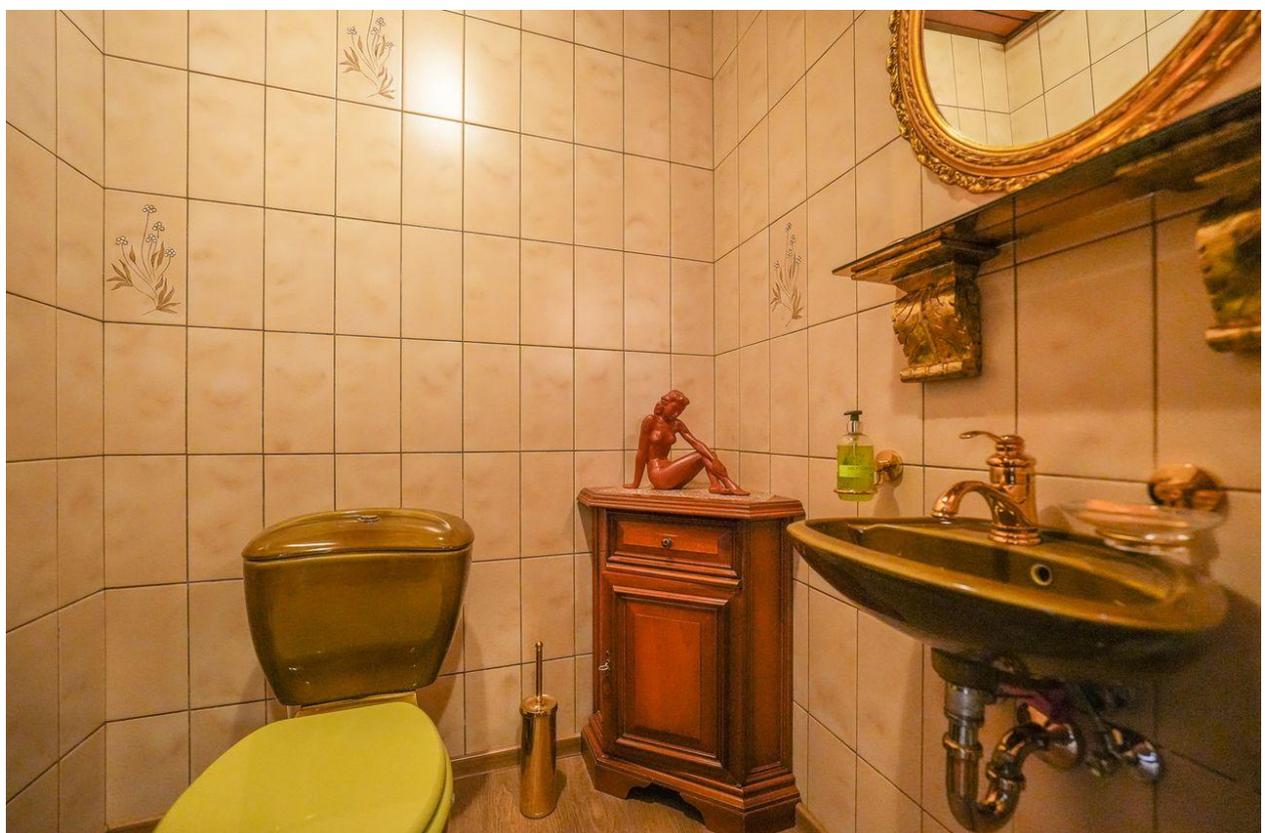
Detail



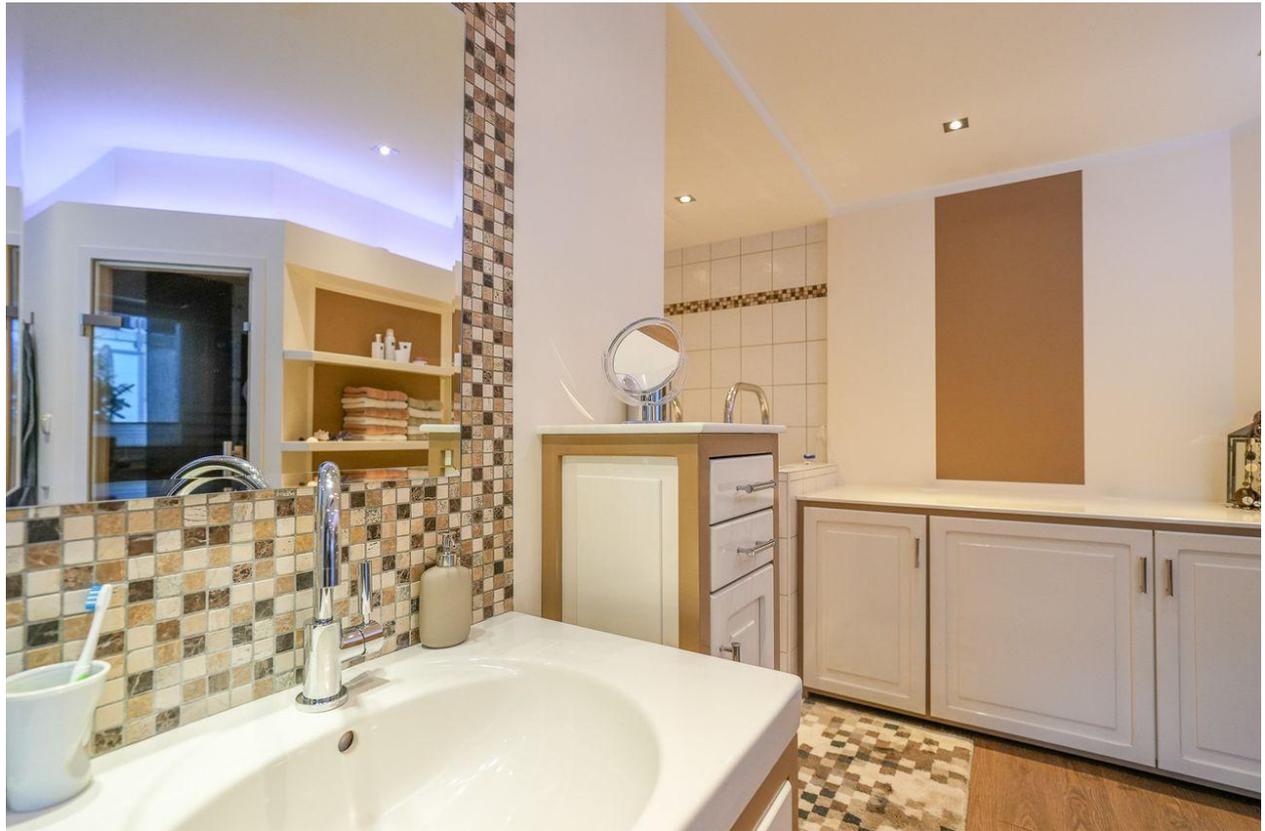
Wohnbereich



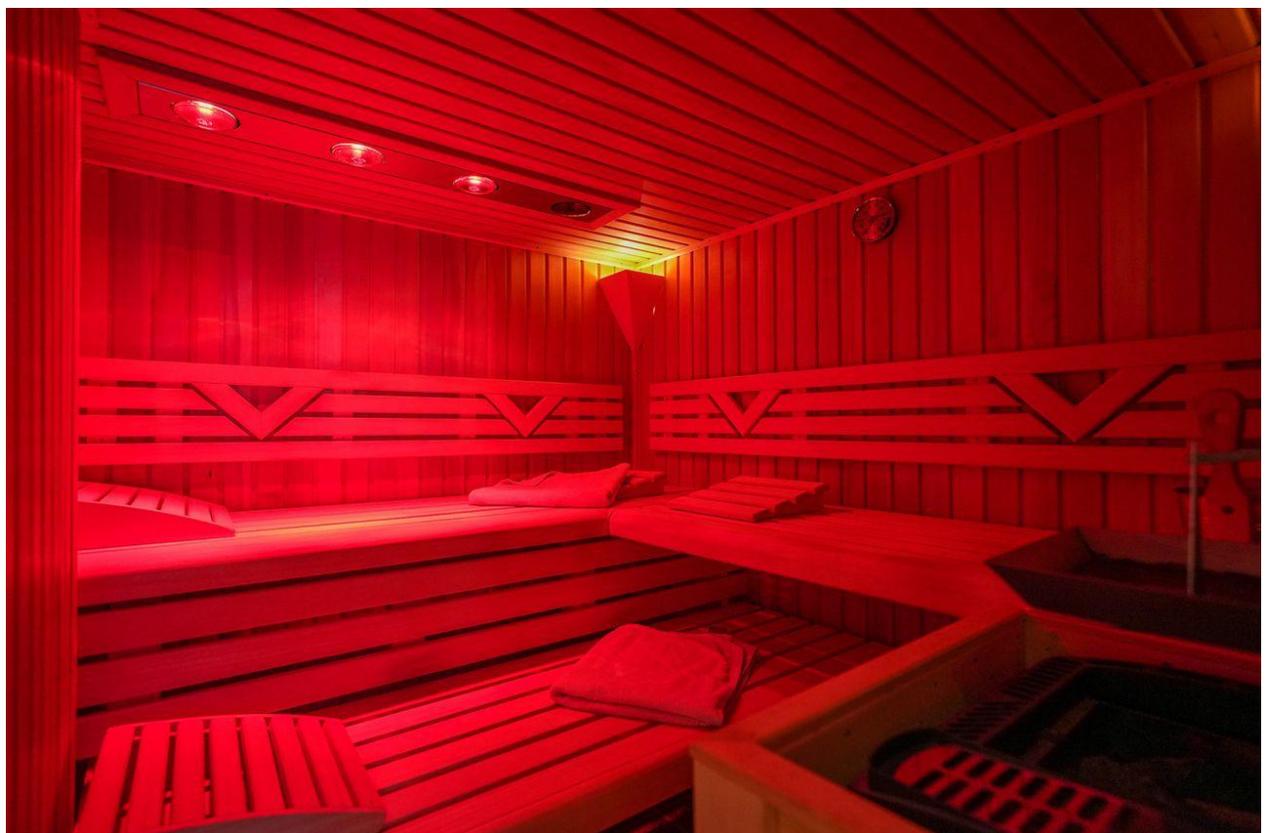
Wohnbereich mit Zugang auf Terrasse



Gäste WC



Badezimmer



Wellnesbereich im Badezimmer



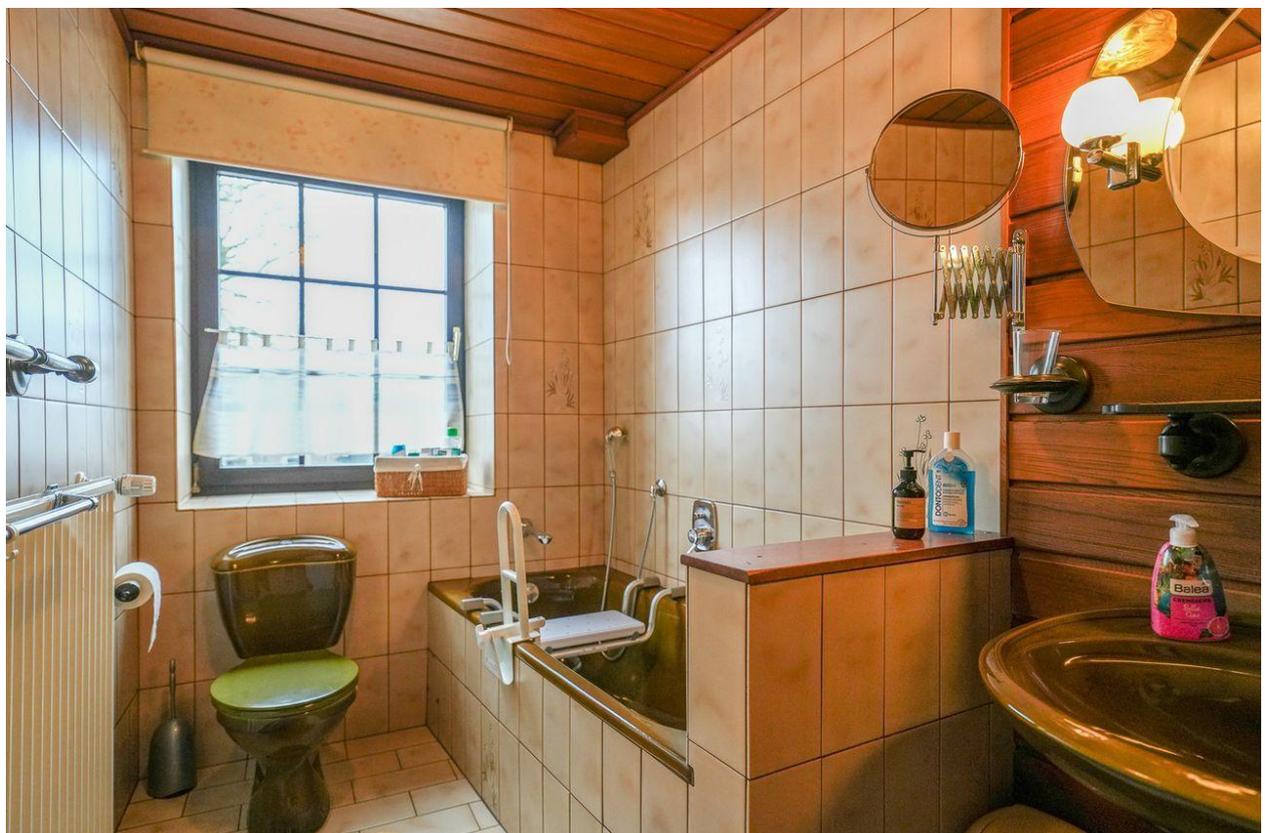
Schlafzimmer



Flurbereich OG



Zimmer 1 OG



Badezimmer OG



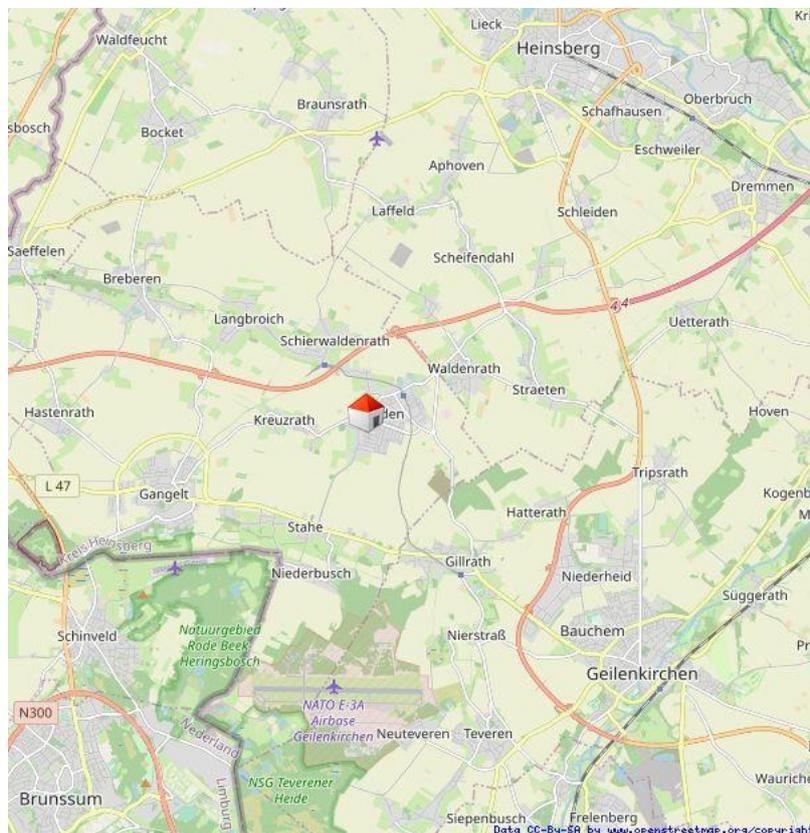
Zimmer 2 OG



Erdgeschoss



Obergeschoss



Lageplan



Kontakt

Wassenberger Str 85a
52525 Heinsberg
Telefon: 015754490071
E-Mail: n.zaric@immofly.de

Ihr Ansprechpartner

Herr Nikola Zaric

Impressum

www.schnorrenberger.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.schnorrenberger.de

