

Schnorrenberger Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

Immobilien-Exposé

**Naturnah/Zentral auf 157 m²
Wohnfläche + ca. 97 m² ELW + 79 m²
Gewerbefläche und Wald-
Baugrundstück**

**Objekt-Nr.:
20049-3567**

Haus zum Kauf

in 41849 Wassenberg





Details

Einliegerwohnung vorhanden

Käuferprovision zzgl. USt.

3,57% inkl. MwSt.

Wohnfläche (ca.)

157 m²

Zimmer

5

Nutzfläche (ca.)

79 m²

Grundstück (ca.)

1.143 m²

Anzahl Schlafzimmer

4

Anzahl Stellplätze

1

Anzahl Balkone

1

Anzahl Terrassen

1

Baujahr

1958

Zustand

gepflegt

Beschreibung

Willkommen zu Ihrem zukünftigen Familienzu Hause in Wassenberg, Diese eindrucksvolle Immobilie bietet auf rund 157 m² Wohnfläche zahlreiche Möglichkeiten zur persönlichen Entfaltung und verleiht jedem Familienmitglied einen eigenen Rückzugsort. Das Objekt, dessen Untergeschoss Geschichte im Verborgenen liegt, erfuhr seine geschmackvolle Aufstockung im Jahr 1957 und präsentiert sich seither als komfortabler Rückzugsort am Rande des Stadtwaldes.

Auf einem großzügigen und sonnigen Grundstück von 1.143 m² finden Sie nicht nur Raum für Erholung und Freizeit, sondern auch eine wertvolle Potenzialfläche von etwa 500 m², die sich hervorragend für Bauprojekte oder Investitionen anbietet.

Im Inneren des Hauses verteilen sich fünf helle und geräumige Zimmer, darunter vier gemütliche Schlafzimmer, die jedes Familienmitglied zum Träumen einladen. Der praktische Grundriss wird durch eine zusätzliche Gewerbefläche von ca. 79 m² im Erdgeschoss abgerundet, welche an einen Architekten vermietet wurde



Als weiteres Highlight können im Untergeschoss zusätzliche Bereiche entdeckt werden, die als Einliegerwohnung auf ca. 97 m² genutzt wurden und viel Flexibilität für zukünftige Anpassungen bereithalten.

Lassen Sie sich von der harmonischen Kombination aus naturnahem Wohnen und urbanem Leben begeistern und ergreifen Sie die Chance, in dieses charmante Zuhause einzuziehen, das nicht nur Geborgenheit, sondern auch großes Entwicklungspotenzial verspricht. Kontakte uns heute, um mehr über diese einzigartige Immobilie zu erfahren.

Ausstattung

- Ursprungsbaujahr des Untergeschosses unbekannt, Aufstockung von Erdgeschoss und Obergeschoss im Jahr 1957
- Großzügiges Grundstück am Stadtwald von 1.143 m²
- Wohnfläche von 157 m², verteilt auf 5 Zimmer, darunter 4 komfortable Schlafzimmer
- Zusätzliche Gewerbefläche von ca. 79 m² im Erdgeschoss für vielseitige Verwendungsmöglichkeiten
- Einliegerwohnung im Untergeschoss auf ca. 97m²
- Doppelverglaste Stahlfenster
- Ölheizung aus 2003 in Kombination mit einer Pelletheizung aus 2021
- Dachterrasse auf der Doppelgarage mit Blick in den Stadtwald
- Besonderes Highlight: Baufläche von ca. 500 m² im Gesamtgrundstück enthalten, ideal für weitere Projekte oder Investitionen



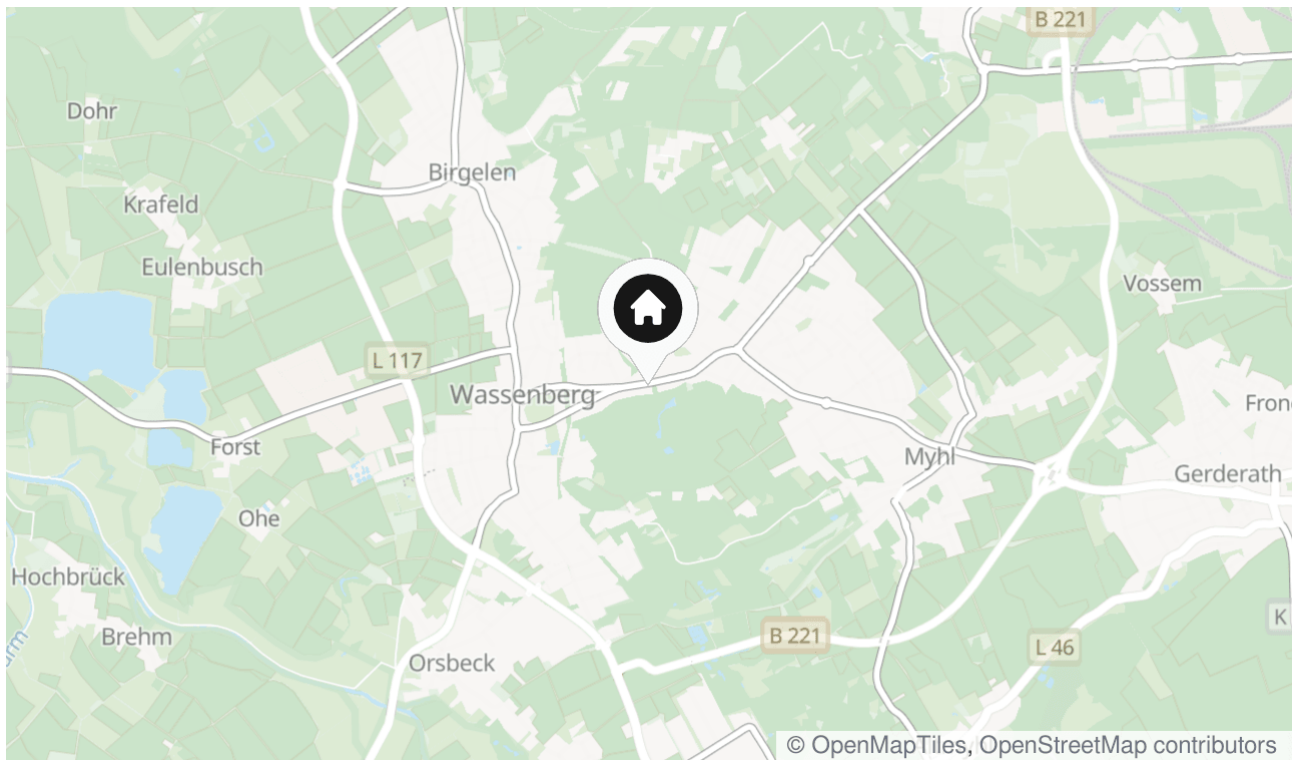
Lage & Umgebung

41849 Wassenberg

Dieses außergewöhnliche Familienzuhaus in einer begehrten Lage von Wassenberg bietet sowohl anspruchsvollen Käufern als auch Investoren eine hervorragende Gelegenheit. Die Immobilie besticht durch ihre erstklassige Lage, perfekt für Familien, die einen harmonischen Ausgleich zwischen Ruhe und urbaner Nähe suchen. Das pulsierende Stadtzentrum von Wassenberg, nur wenige Gehminuten entfernt, offeriert eine Vielzahl an erstklassigen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants.

Ein herausragendes Merkmal dieser Immobilie ist die unmittelbare Nähe zum wunderschönen Wassenberger Stadtwald. Dieser beeindruckende Grünbereich ist ein Paradies für Naturliebhaber und bietet zahllose Freizeitmöglichkeiten, wie Wander- und Radwege, Picknickplätze und Naturlehrpfade. Der Stadtwald ist der perfekte Ort, um dem Alltagsstress zu entfliehen und die reine Luft sowie die Ruhe der Natur zu genießen. Ihre Kinder und Haustiere werden den offenen Raum zum Spielen und Entdecken lieben.

Zusätzlich ist die verkehrsgünstige Anbindung durch die Autobahn, die nur 5 Kilometer entfernt liegt, ein großer Vorteil für Pendler, da sie eine schnelle Verbindung zu umliegenden Städten ermöglicht. Dieses Haus vereint auf einzigartige Weise Wohnkomfort mit einer optimalen Lage, was es zu einer außerordentlichen Investition in Lebensqualität macht.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



Energieausweis

Endenergiebedarf

230,18 kWh/(m²*a)

Befeuerungsart

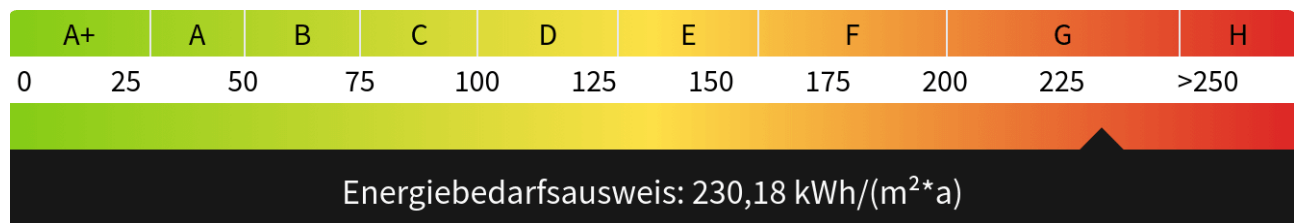
Pellet

Wesentlicher Energieträger

PELLET

Gültig bis

06.03.2035





Hausansicht



Zufahrt



Rückansicht



Bauplatz



Treppenaufgang



Kleiner Wintergarten



Küche



Essbereich



Wohnbereich



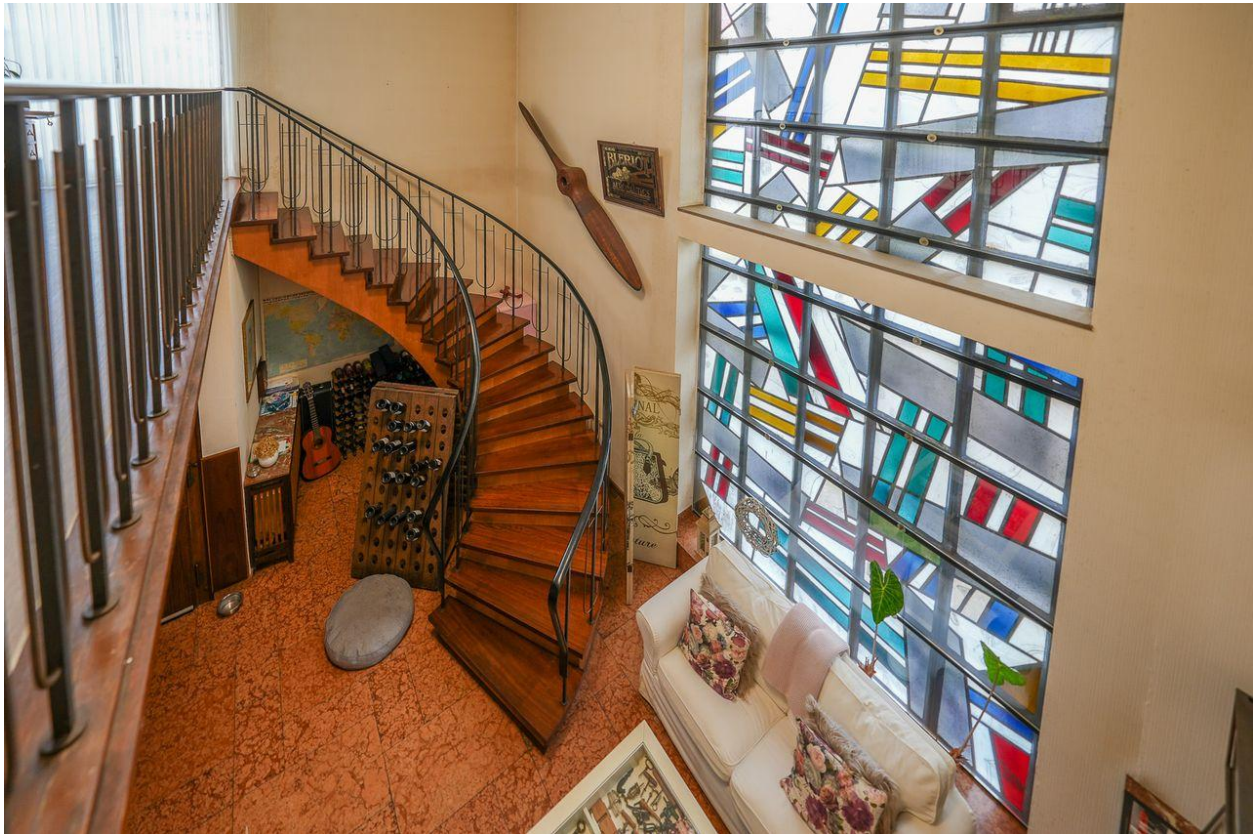
Gäste WC



Bürofläche



Detail



Blick ins EG



Flur OG



Badezimmer



Schlafzimmer



Detail Ankleideimmer



Kinderzimmer



Innenhof



Eingang in ELW



Wohnbereich ELW



Essbereich ELW



Küche ELW



Badezimmer ELW



Schlafzimmer ELW



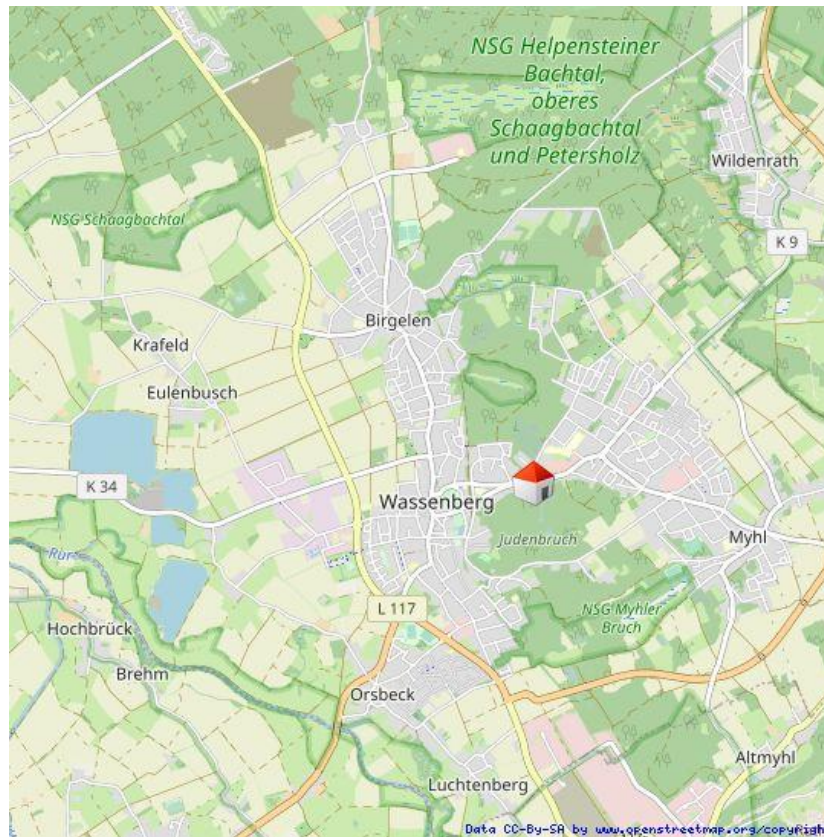
EG



OG



UG



Lageplan



Potentielle Baufläche



Kontakt

Wassenberger Straße 85a
52525 Heinsberg
Telefon: 015111188341
E-Mail: s.lulaj@immofly.de

Ihr Ansprechpartner

Frau Sara Lulaj

Impressum

www.schnorrenberger.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.schnorrenberger.de

