

EXPOSÉ

Immoproti Karl - Wassenberg - freistehendes
Einfamilienhaus - Waldrandlage - Waldsee - Wanderwege!



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
 Adresse: 41849 Wassenberg
 Baujahr: 2008
 Zimmerzahl: 4
 Wohnfläche (ca.): 1 m²
 Garage / Stellplatz: ja
 Energieausweis: Bedarfsausweis
 Wesentlicher Energieträger: Gas
 Endenergiebedarf: 84,50 kWh / (m²*a)

VERKAUFT

IMMOPROFI Karl

Am Vorschelner Hof 11 ° 52525 Heinsberg ° Tel.: 02452 / 9965620
 mail@immoproti-karl.de ° www.immoproti-karl.de

> Einfamilienhaus

> Wassenberg

> 4 Zimmer

> 1 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 260225



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	41849 Wassenberg
Baujahr	2008
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	1 m ²
Kaufpreis	auf Anfrage
Garage / Stellplatz	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiebedarf	84,50 kWh / (m ² *a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Baujahr	2008
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	nach Absprache
Provisionshinweis	Vergünstigte Provision (2,99%) Maklerhonorar inkl. MwSt., verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Ein Maklervertrag in gleicher Höhe wurde mit dem Verkäufer abgeschlossen.

Objektbeschreibung:

Diese ansprechende und moderne Immobilie präsentiert sich in einem gepflegtem Zustand und befindet sich in einer attraktiven Lage am Waldrand! Sie bietet ein wunderbares Zuhause mit ausreichend Platz für die ganze Familie und verfügt zusätzlich über eine praktische Garage. Dieses charmante, freistehende Einfamilienhaus liegt in einem idyllischen Nebenort von Wassenberg, umgeben von zeitgemäßen Einfamilienhäusern – hier gibt es keine Mehrfamilienhäuser – und bietet somit eine gepflegte und ruhige Atmosphäre.

Schon beim Betreten der hellen und einladenden Eingangsdiele spüren Sie die moderne und freundliche Ausstrahlung, die sich durch die gesamte Raumaufteilung fortsetzt. Von der Diele aus gelangen Sie direkt in die stilvolle, offene Küche. Die offene Bauweise sorgt für ein großzügiges Raumgefühl, das Ihnen ein behagliches Wohnen ermöglicht.

Der Garten wurde pflegeleicht gestaltet und besticht durch eine hübsche

Terrasse sowie eine ansprechende Grünfläche, die dazu einlädt, entspannte Stunden im Freien zu verbringen. Hier können Sie die Natur und die Ruhe genießen.

Lassen Sie sich von diesem besonderen Zuhause überzeugen! Gern laden wir Sie zu einer persönlichen Besichtigung vor Ort ein. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und stehen Ihnen jederzeit für weitere Fragen mit Rat und Tat zur Seite!

Ausstattung:

- + ruhige Lage
- + Garage
- + 4 Schlafzimmer
- + offene Bauweise im EG
- + weitere PKW Stellplätze

Lagebeschreibung:

Das Haus liegt in einem westlichen Stadtteil von Wassenberg, im Kreis Heinsberg in Nordrhein-Westfalen, direkt an der Grenze zu den Niederlanden. Es befindet sich im Rurtal welches bekannt ist für den Effelder Waldsee, sowie eine Umgebung, die heute teilweise als Natur- und Landschaftsschutzgebiet dient. Wer ausgiebige Wanderungen oder das Radfahren liebt, kommt in dieser Umgebung Umgebung auf seine Kosten.

Bekannt ist das Gebiet auch durch den Golfpark Rothenbach mit seiner 9-Loch-Anlage, das kroatische Restaurant Adria sowie den gleichnamigen Bach (Rode Beek).

Sonstiges:

Die Firma Immoprofi Götz Karl übernimmt keine Haftung für Angaben im Exposé, weder für Flächenangaben, Baugenehmigungen oder Bauzustand. Dies gilt auch für sämtliche angegebenen Zahlen, Prognosen, öffentlichen Äusserungen/Aussagen sowie alle weitere Angaben im Exposé, diese definieren den Kaufgegenstand ausdrücklich nicht. Alle Zahlen sind als ca. Werte zu verstehen und unverbindlich, liegt keine Wohnflächenberechnung vor, ist die Angabe zur Wohnfläche unverbindlich geschätzt. Wir geben grundsätzlich keine mündlichen Aussagen zum Bauzustand, Baugenehmigungen oder ähnliches. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Objektbilder:

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Wassenberg
- > 4 Zimmer

- > 1 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 260225



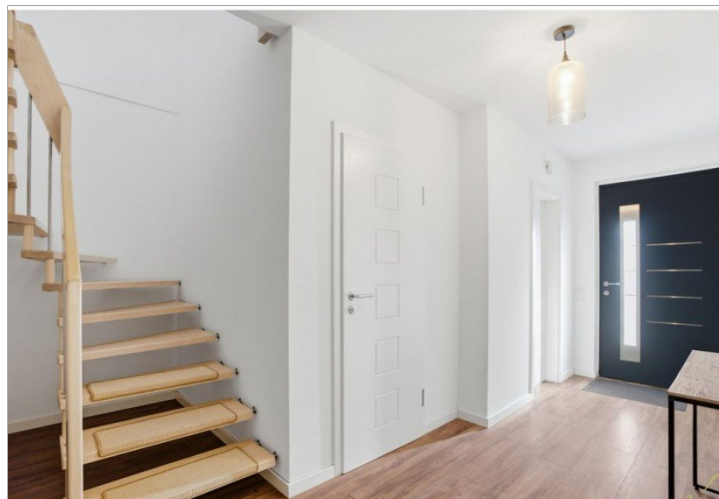
2. Drohnenaufnahme



5. G WC



3. Übersicht Grundstück



6. Diele EG



4. Gebäudeansicht



7. Küche

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Wassenberg
- > 4 Zimmer

- > 1 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 260225



8. Küche

IMMOPROFI



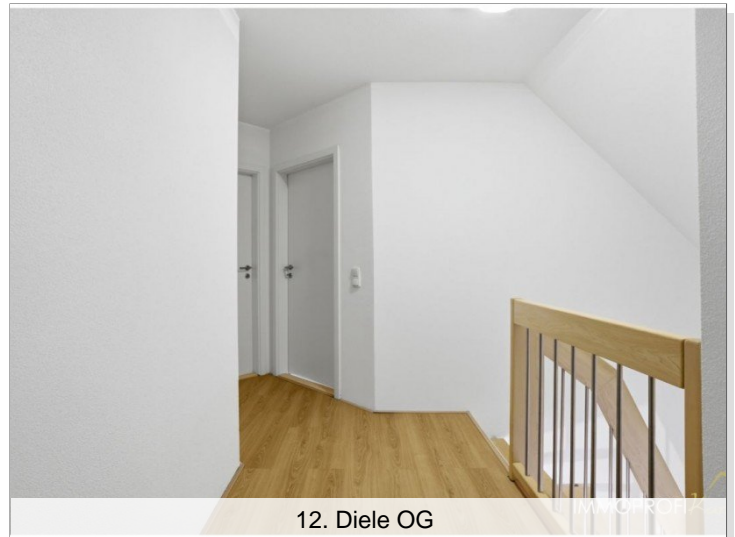
11. Wohnzimmer

IMMOPROFI



9. Esszimmer

IMMOPROFI



12. Diele OG

IMMOPROFI



10. Wohnzimmer

IMMOPROFI



13. Zimmer OG

IMMOPROFI

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Wassenberg
- > 4 Zimmer

- > 1 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 260225



14. Zimmer OG

IMMOPROFI



17. Bad OG

IMMOPROFI



15. Ankleide OG

IMMOPROFI



18. Bad OG

IMMOPROFI



16. Zimmer OG

IMMOPROFI



19. Terrasse

IMMOPROFI

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Wassenberg
- > 4 Zimmer

- > 1 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 260225



20. Terrasse

IMMOPROFI



23. Garten

IMMOPROFI



21. Grillecke

IMMOPROFI



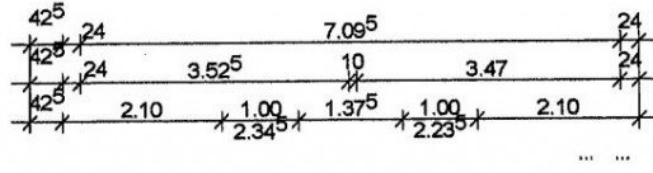
22. Garten

IMMOPROFI

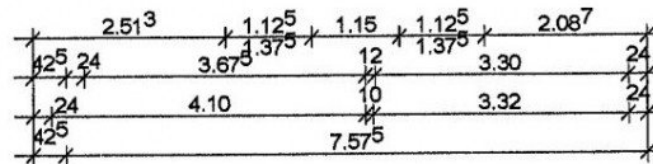
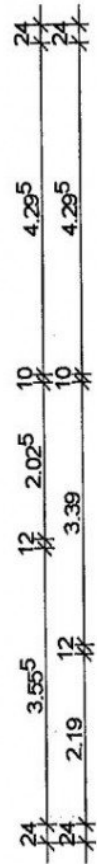
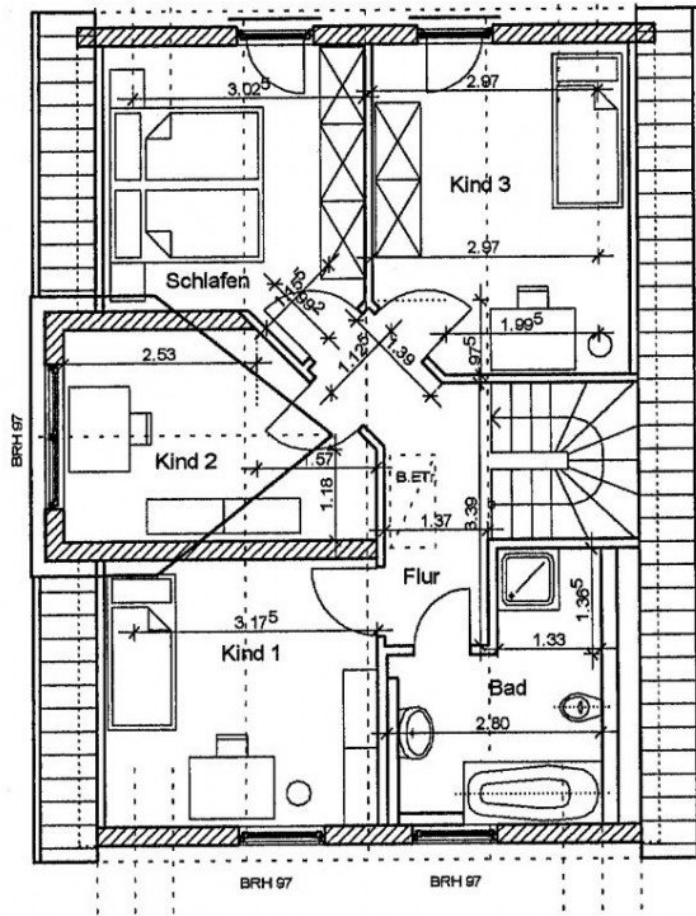
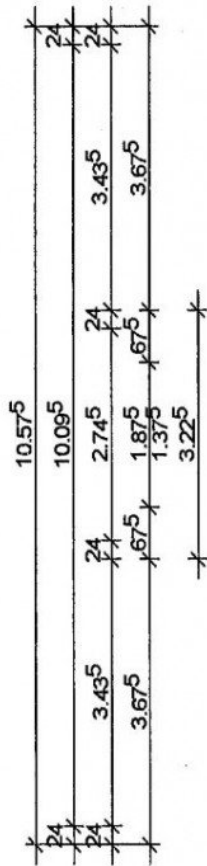
Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Wassenberg
- > 4 Zimmer

- > 1 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 260225



Obergeschoss



Grundriss OG

