

EXPOSÉ

Immoprofi Karl: Einfamilienhaus in Top Lage von Wassenberg-Myhl



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
 Adresse: 41849 Wassenberg
 Baujahr: 2004
 Zimmerzahl: 6
 Wohnfläche (ca.): 145 m²
 Grundstücksfläche (ca.): 450 m²
 Garage / Stellplatz: ja
 Energieausweis Baujahr: 2004
 Schlafzimmer: 4

Kaufpreis
€ 484.000,-

IMMOPROFI Karl

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

> Einfamilienhaus
> Wassenberg
> 6 Zimmer

> 145 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 260629



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	41849 Wassenberg
Baujahr	2004
Zimmerzahl	6
Wohnfläche (ca.)	145 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	450 m ²
Kaufpreis	484.000,- €
Garage / Stellplatz	ja
Energieausweis Baujahr	2004
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Heizung	Zentralheizung
Zustand	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	2,90%
Provisionshinweis	Vergünstigte Provision (2,90%) Maklerhonorar inkl. MwSt. Ein Maklervertrag in gleicher Höhe wurde mit dem Verkäufer abgeschlossen.

Objektbeschreibung:

Diese freistehende und grosszügige Immobilie begeistert durch ihre attraktive Lage! In unmittelbarer Nähe können Sie bequem alle notwendigen Einkäufe für den täglichen Bedarf erledigen. Zudem befindet sich die Immobilie in einer ruhigen Lage, was die Umgebung noch reizvoller macht. Dieses einladende Zuhause bietet Ihnen ausreichend Platz für die gesamte Familie und verfügt darüber hinaus über eine praktische Garage, die Ihnen zusätzlichen Stauraum für Ihre persönlichen Dinge bietet.

Das charmante, freistehende Einfamilienhaus befindet sich im Luftkurort von Wassenberg-Myhl und ist von modernen Einfamilienhäusern umgeben. Diese Gegebenheit trägt zu einer außergewöhnlich gepflegten und ruhigen Nachbarschaft bei, in der Sie sich rundum wohlfühlen können.

Schon beim Betreten über die Eingangsdiele spüren Sie die gepflegte und freundliche Atmosphäre, die sich durch die gesamte Immobilie zieht. Von der Diele aus gelangen Sie direkt in die stilvolle und grossen, offene Küche inkl. Esszimmer. Die offene Bauweise sorgt für ein großzügiges Raumgefühl, das Ihnen ein behagliches und harmonisches Wohnen ermöglicht. Hier haben Sie den idealen Ort, um ungestört zu kochen und mit Freunden oder der Familie gemeinsame, unvergessliche Momente zu verbringen. Durch eine Wohnraumerweiterung und der offenen Bauweise,

konnte die Wohnfläche allein für die offene Küche, inkl. Essbereich und Wohnzimmer, auf ca. 60m² erweitert werden.

Zusätzlich verfügt das Erdgeschoss über ein Schlafzimmer mit Bad en Suite, G-WC, Abstellraum und Zugang zur Garage.

Das Obergeschoss verfügt über ein weiteres Badezimmer, einen Hauswirtschaftsraum, sowie 3 Schlafzimmer.

Der Garten wurde pflegeleicht angelegt und besticht durch eine überdachte Terrasse sowie eine Grünfläche, die dazu einlädt, entspannte Stunden im Freien zu verbringen. Diesem Garten können Sie in vollen Zügen genießen und sich vom Stress und der Hektik des Alltags erholen.

Ausstattung:

- + PV Anlage inkl. lukrativer Einspeisung
- + Kamin
- + Fussbodenheizung
- + direkt am Luftkurort Wassenberg
- + EG mit Schlafzimmer und Bad
- + ruhige Strasse
- + Kindergarten u. Grundschule im Ort

Lassen Sie sich von diesem besonderen Zuhause begeistern! Wir laden Sie herzlich ein, eine persönliche Besichtigung vor Ort zu vereinbaren, damit wir Ihnen die zahlreichen Vorzüge dieser Immobilie näherbringen können. Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren! Wir stehen Ihnen jederzeit mit Rat und Tat zur Seite, um Ihre Fragen zu beantworten. Ihr neues Zuhause wartet bereits auf Sie – entdecken Sie es noch heute!

Lagebeschreibung:

Myhl bietet eine hervorragende Kombination aus einer modernen Infrastruktur direkt vor Ort und direktem Zugang zur Natur. Als lebendiger Ortsteil von Wassenberg profitieren Einwohner von kurzen Wegen für den täglichen Bedarf sowie von weitreichenden Bildungs- und Freizeitmöglichkeiten im direkten Umkreis.

Wassenberger Einkaufspark: Dieses Einkaufszentrum liegt direkt an der Brabanter Straße in Myhl. Hier finden sich ein großer REWE-Supermarkt, ein dm-Drogeriemarkt, Woolworth, KiK, Tedi und Ernsting's family. Ergänzt wird das Angebot durch ein Fitnesscenter, einen Friseur und eine Waschstraße.

Sonstiges:

Alle Angaben sind ohne Gewähr und beruhen ausschliesslich auf Informationen dritter. Diese Angaben wurden nicht auf Richtigkeit überprüft, so dass wir keine Gewähr für deren Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität übernehmen, dies betrifft ebenso den Bauzustand, welche wir nicht überprüfen, dafür nehmen Sie bitte einen Bausachverständigen in Anspruch. Grundrisse dienen nur zur Illustration. Irrtümer und

Eckdaten

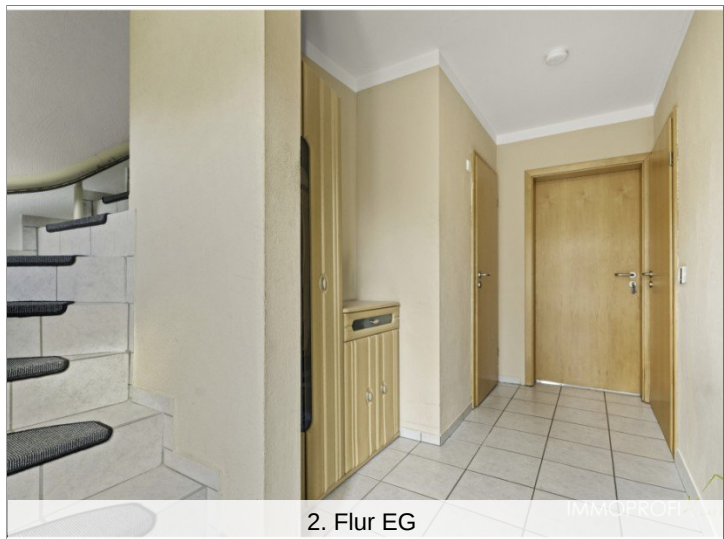
- > Einfamilienhaus
- > Wassenberg
- > 6 Zimmer

- > 145 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 260629



Zwischenverkäufe sind vorbehalten. Liegt keine Wohnflächenberechnung vor, ist die Angabe zur Wohnfläche unverbindlich geschätzt.

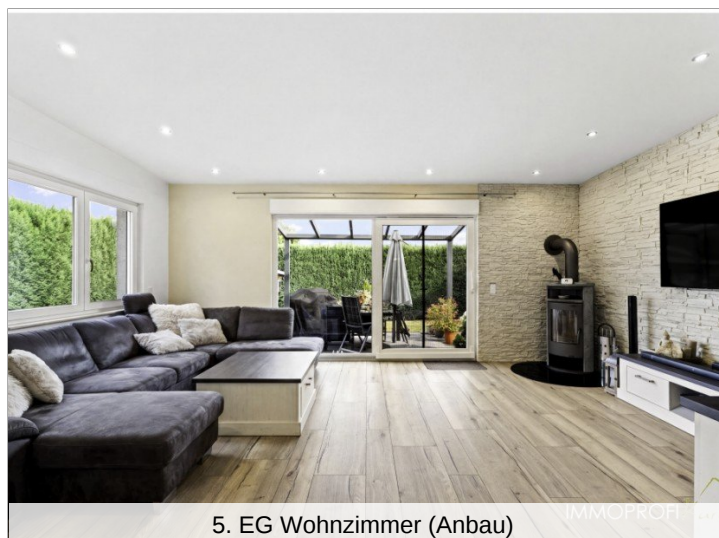
Objektbilder:



2. Flur EG



4. EG Esszimmer Küche



5. EG Wohnzimmer (Anbau)



3. EG Esszimmer Küche



6. EG Wohnzimmer (Anbau)

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Wassenberg
- > 6 Zimmer

- > 145 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 260629



7. EG Schlafen



10. OG Badezimmer



8. EG Bad on Suite



11. OG Flur



9. G WC



12. OG Flur

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Wassenberg
- > 6 Zimmer

- > 145 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 260629



13. OG Zimmer 1



16. Terrasse überdacht



14. OG Zimmer 2



17. Terrasse seitlich



15. OG Zimmer 3



18. Garten 1

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Wassenberg
- > 6 Zimmer

- > 145 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 260629



19. Garten 2



20. Garten 3



21. Vogelperspektive

- > Einfamilienhaus
- > Wassenberg
- > 6 Zimmer

- > 145 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 260629



Erdgeschoss



22. Grundriss EG

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Wassenberg
- > 6 Zimmer

- > 145 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 260629



Dachgeschoss



23. Grundriss OG

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Wassenberg
- > 6 Zimmer

- > 145 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 260629



Ansprechpartner:



Immobilienberater G. Karl

Telefon: 0049 (0) 24 52 - 99 656 20

E-Mail: info@immoprofi-karl.de

Erreichbar von Mo.-Fr. von 9.30 Uhr-13.00 /
14.00 - 17.00 Uhr.

Firmendaten:

IMMOPROFI Karl

Am Vorschelner Hof 11
52525 Heinsberg

Tel.: 02452 / 99 656 20

Fax: 02452 / 99 656 22

E-Mail: info@immoprofi-karl.de

Web: www.immoprofi-karl.de

Inhaber:

Herr Götz Karl

Immobilienvermittler IHK bei EBZ Bochum,
europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und
Immobilienwirtschaft;
Immobilienmakler;

Ihre Notizen: