

# EXPOSÉ

Provisionsfrei - Bungalow BJ. 2017, Top Ausstattung!



## ECKDATEN

Objektart: Bungalow  
 Adresse: 41849 Wassenberg  
 Baujahr: 2017  
 Zimmerzahl: 3  
 Wohnfläche (ca.): 92 m<sup>2</sup>  
 Nutzfläche (ca.): 15 m<sup>2</sup>  
 Grundstücksfläche (ca.): 417 m<sup>2</sup>  
 Garage / Stellplatz: ja  
 Energieausweis: Bedarfsausweis

**Kaufpreis**  
**€ 394.000,-**



- > Bungalow
- > Wassenberg
- > 3 Zimmer

- > 92 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 260515



## Objekteckdaten:

Objektart	Bungalow
Adresse	41849 Wassenberg, Jahnstr. 17
Baujahr	2017
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	92 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	15 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	417 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	394.000,- €
Garage / Stellplatz	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Luft-/Wasser-Wärmepumpe
Endenergiebedarf	42 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Baujahr	2017
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Luft-/Wasser-Wärmepumpe
barrierefrei	ja
als Ferienimmobilie geeignet	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	10.2026
Provision für Käufer	0,00%
Provisionshinweis	Provisionsfrei für Käufer!

## Objektbeschreibung:

Diese attraktive und erstklassige Immobilie wurde im Jahr 2017 in solider Massivbauweise errichtet. Der moderne Klinker verleiht diesem schönen Bungalow eine ansprechende Fassade und er befindet sich in einer ruhigen sowie begehrten Lage, nahe dem Birgelener Urwald und dem Luftkurort Wassenberg.

Das Immobilienvideo "vom Innenraum" wurde auf Basis der "original Grundrisse" mit einer KI erstellt und spiegelt nicht die original Möbel, sowie Boden,- und Wandbelege wieder.

"Die Aussenaufnahmen sind original vom Bungalow".

Dank der zeitgemäßen, hellen und offenen Bauweise genießen Sie in diesem hochwertigen Bungalow ein Höchstmaß an Lebensqualität. Besonders Menschen, die bereits heute an morgen denken, oder Senioren finden hier den idealen Wohnraum.

Die großzügige Barrierefreiheit ermöglicht Ihnen einen äußerst komfortablen Alltag in dieser Immobilie. Offene Bereiche wie das Badezimmer mit begehbare Dusche, das zweite Schlafzimmer für Gäste, Ankleide oder Büro, die Gästetoilette, die offene Küche sowie die einladende Terrasse sind alle mühelos und ohne Stolperfallen erreichbar.

Zur guten Ausstattung zählen weitere Details wie moderne Fenster und Terrassentüre, elektr. Rollläden, hochwertige Badausstattung, eine moderne Vaillant Luft-Wärmepumpe, sowie eine Garage mit zusätzlichen Abstellraum.

Lassen Sie sich gerne persönlich von diesem fantastischen und modernen Bungalow überzeugen. Ich freue mich auf Ihre Anfrage.

Im Ort Birgelen bzw. in Wassenberg finden Sie zudem ausreichend Geschäfte für den täglichen Bedarf, sowie Ärzte, Apotheken, Banken und vieles mehr. Auch die Nähe zur niederländischen Grenze und dem Einkaufszentrum Rothenbach, welches auch Sonntags geöffnet hat, bietet eine grosse Auswahl!

Die Immobilie ist vermietet und die Mieter können übernommen, oder auf Eigenbedarf gekündigt werden.

Überzeugen Sie sich von dieser schönen Immobilie bei einem persönlichen Besichtigungstermin.

## Ausstattung:

- + Fussbodenheizung
- + 3fahc Glas
- + Garage zzgl. weiterer Stellplatz
- + 2 Schlafzimmer
- + moderne offen Bauweise
- + ruhige Lage
- + modernes Badezimmer mit bodentiefer Dusche
- + G-WC

## Lagebeschreibung:

Wassenberg (Nebenort):

Wassenberg mit seinen ca. 15.000 Einwohnern liegt direkt beim Naturpark Schwalm-Nette zwischen Düsseldorf und Roermond. Die Umgebung ist geprägt von alter Tradition und unberührter Natur. Der alte Stadtkern, dessen Gebäude oft mittelalterlichen Ursprungs sind, ist umgeben vom idyllischen Wassenberger Wald. Um Wassenberg herum liegt direkt der Naturpark Maas-Schwalm-Nette, das Rurtal sowie der „Heidepark de Meinweg“. Den Wanderern und Radfahrern erschliessen

# Eckdaten

> Bungalow

> Wassenberg

> 3 Zimmer

> 92 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 260515



sich über ein umfangreiches Radwanderwegenetz einzigartige Fluss-, Heide- und Waldlandschaften neben weitläufigen gepflegten Parkanlagen.

## Sonstiges:

Alle Angaben sind ohne Gewähr und beruhen ausschliesslich auf Informationen vom Auftraggeber bzw. Eigentümer der Immobilie. Diese Angaben wurden nicht auf Richtigkeit überprüft, so dass wir keine Gewähr für deren Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität übernehmen. Grundrisse dienen nur zur Illustration. Dies betrifft ebenso den Bauzustand, welche wir nicht überprüfen. Irrtümer und Zwischenverkäufe sind vorbehalten.

## Objektbilder:



2. Gebäudeansicht



3. Gebäudeansicht

# Eckdaten

- > Bungalow
- > Wassenberg
- > 3 Zimmer

- > 92 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 260515



