

EXPOSÉ

Wassenberg-Effeld: Einfamilienhaus mit Garten und Keller



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 41849 Wassenberg
Baujahr: 1
Zimmerzahl: 5
Wohnfläche (ca.): 120 m²
Grundstücksfläche (ca.): 488 m²
Garage / Stellplatz: ja
Energieausweis: Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger: Öl

VERKAUFT

IMMOPROFI Karl

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

- > Einfamilienhaus
- > Wassenberg
- > 5 Zimmer

- > 120 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 240722



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	41849 Wassenberg
Baujahr	1
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	120 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	488 m ²
Kaufpreis	auf Anfrage
Garage / Stellplatz	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	429 kWh / (m ² *a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	nein
Energieausweis Baujahr	1
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Heizung	Ofenheizung
Befuerung	Öl
Zustand	teil / vollrenovierungsbedürftig
bezugsfrei ab	nach Absprache
Provisionshinweis	Maklerhonorar in Höhe von 3,57% inkl. MwSt. ist verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages und Rechnungsstellung.

Objektbeschreibung:

Hier bieten wir Ihnen zum Kauf ein freistehendes Einfamilienhaus in Wassenberg - Effeld an. Das Gold- und Spargeldorf Effeld liegt idyllisch und ruhig, unmittelbar an der Grenze zu den Niederlanden im schönen Rurtal.

Das Einfamilienhaus verfügt über eine klassische Aufteilung. Im Erdgeschoss befinden sich Wohn.-Esszimmer, Küche, ein kleines Arbeitszimmer, sowie Badezimmer mit Wanne und WC. Das Obergeschoss verfügt über einen kleine Diele sowie 3 Schlafzimmer.

Über eine kurze Einfahrt, welche ideal als Stellplatz für z.B. einen PKW dient, erreichen Sie das zugehörige Grundstück. Gleich hinter dem Haus befindet eine schöne große Außenterrasse und weitere Flächen für Kinder, Haustiere, Nutzgarten etc. Es gibt weitere kleinere Anbauten, welche als Stauraum dienen. Insgesamt ein schönes praktisches Einfamilienhaus welches sich für Familien, Paare und Singles

gleichermaßen gut eignet.

Das Haus wurde stets gepflegt. Dennoch benötigt die Immobilie eine umfangreiche Modernisierung, welche durch einen fairen Angebotspreis gut realisierbar ist.

Ausstattung:

- + freistehend
- + Einfahrt mit Stellplatz und Zugang zum Garten
- + 3 Schlafzimmer im OG
- + Arbeitszimmer im EG
- + Keller für Stauraum

Lagebeschreibung:

Östlich der Ortschaft liegt der Effelder Wald, an welchen sich der Ophovener Wald anschliesst. Am nördlichen Ortsausgang, in Richtung Vlodrop, Niederlande, befindet sich der Effelder Waldsee mit Freibad und Campingplatz. Die Stadt Wassenberg und Heinsberg sind in wenigen Minuten gut erreichbar und bieten alle Annehmlichkeiten für den täglichen Bedarf.

Sonstiges:

Immoprofi Götz Karl übernimmt keine Haftung für Flächenangaben, Baugenehmigungen oder Bauzustand. Dies gilt auch für sämtliche von uns angegebenen Zahlen, Prognosen, sowie alle weitere Angaben im Exposé. Das Exposé sowie öffentliche Äusserungen/Aussagen definieren den Kaufgegenstand ausdrücklich nicht, sondern dienen nur zur Orientierung. Fragen zur Beschaffenheit können wir nicht beantworten. Alle Angaben beruhen auf von Dritten erteilten Informationen und wurden vom Immobilienmakler nicht überprüft. Gewährleistung und Haftung für Richtigkeit und Vollständigkeit sind ausgeschlossen. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Angegebene Nutzungsmöglichkeiten und Bebauungen sind unverbindlich und bedürfen gegebenenfalls einer behördlichen Genehmigung. Als Rechtsgrundlage gilt ausschliesslich der notariell beurkundete Kaufvertrag.

