

Wegberg

Luxuriöses Anwesen im Naturschutzgebiet! Wellness und Erholung in metropolnaher Lage!

Objektnummer: 25038003



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 1.395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 357 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 2.150 m²

Objektnummer: 25038003 - 41844 Wegberg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25038003 - 41844 Wegberg

Auf einen Blick

Objektnummer	25038003
Wohnfläche	ca. 357 m ²
Zimmer	7
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2005
Stellplatz	4 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	1.395.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 50 m ²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25038003 - 41844 Wegberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Erdwärme	Endenergiebedarf	19.40 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	24.02.2035	Energie-Effizienzklasse	A+
Befuerung	Erdwärme	Baujahr laut Energieausweis	2005

Objektnummer: 25038003 - 41844 Wegberg

Die Immobilie



Objektnummer: 25038003 - 41844 Wegberg

Die Immobilie



Objektnummer: 25038003 - 41844 Wegberg

Die Immobilie



Objektnummer: 25038003 - 41844 Wegberg

Die Immobilie



Objektnummer: 25038003 - 41844 Wegberg

Die Immobilie



Objektnummer: 25038003 - 41844 Wegberg

Die Immobilie



Objektnummer: 25038003 - 41844 Wegberg

Die Immobilie



Objektnummer: 25038003 - 41844 Wegberg

Die Immobilie



Objektnummer: 25038003 - 41844 Wegberg

Die Immobilie



Objektnummer: 25038003 - 41844 Wegberg

Die Immobilie



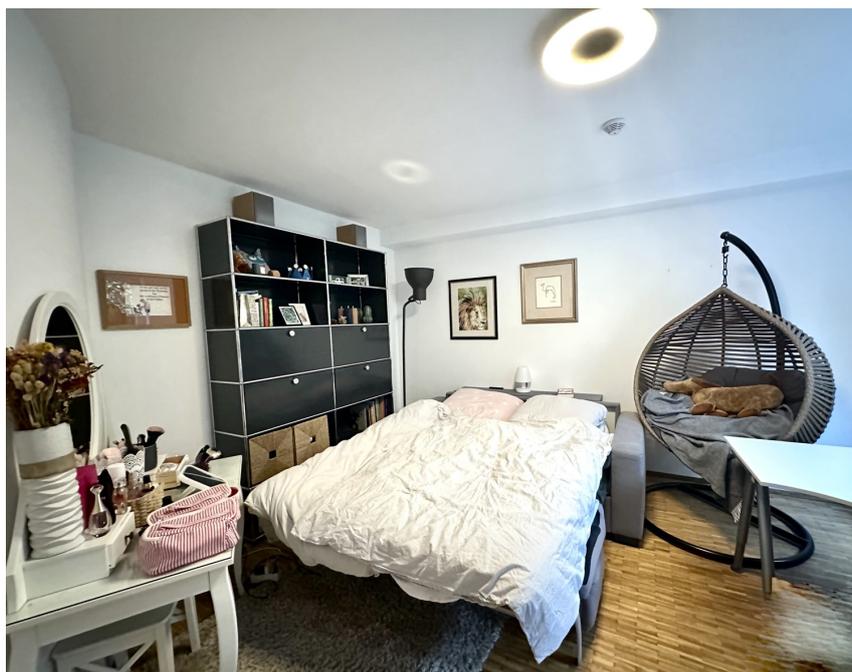
Objektnummer: 25038003 - 41844 Wegberg

Die Immobilie



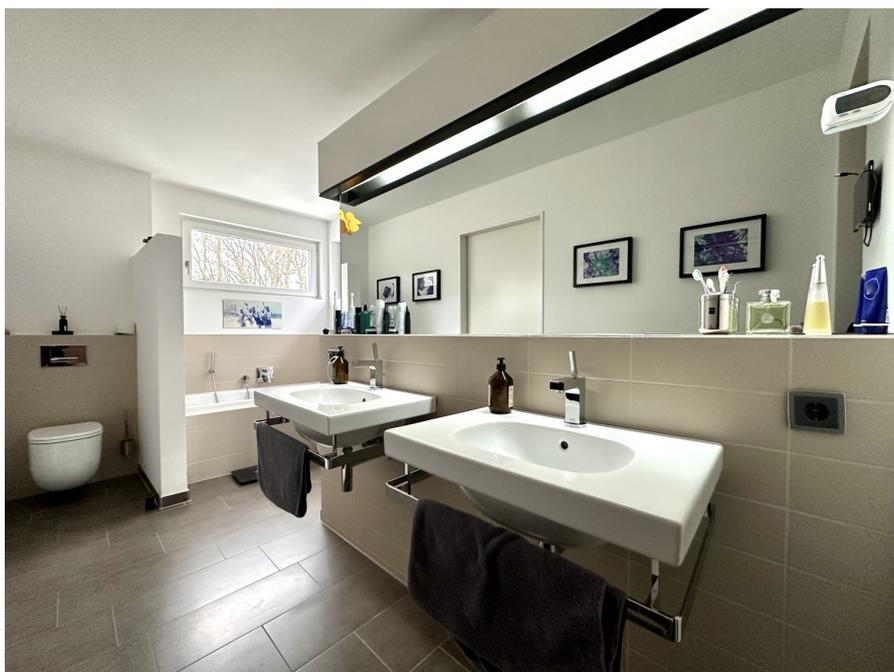
Objektnummer: 25038003 - 41844 Wegberg

Die Immobilie



Objektnummer: 25038003 - 41844 Wegberg

Die Immobilie



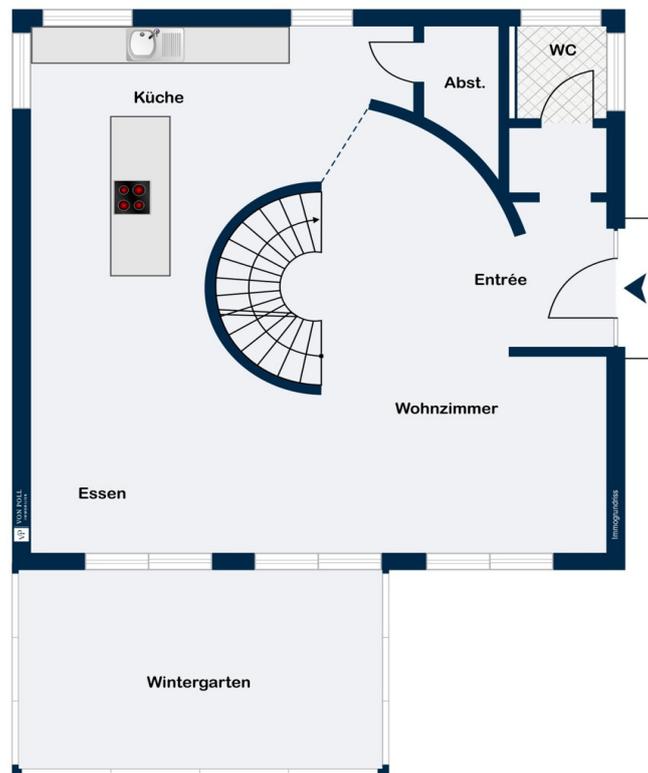
Objektnummer: 25038003 - 41844 Wegberg

Die Immobilie

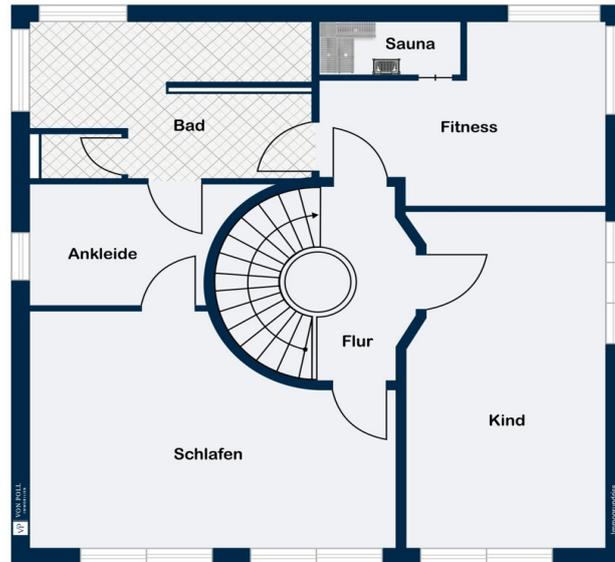


Objektnummer: 25038003 - 41844 Wegberg

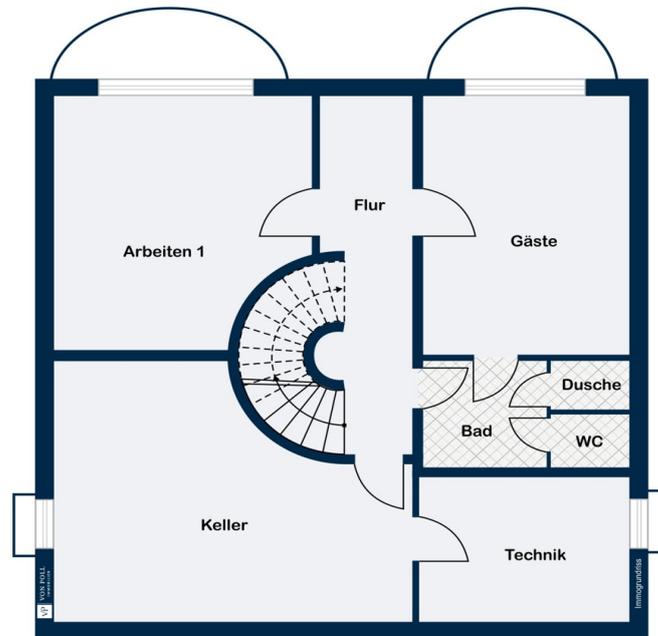
Grundrisse



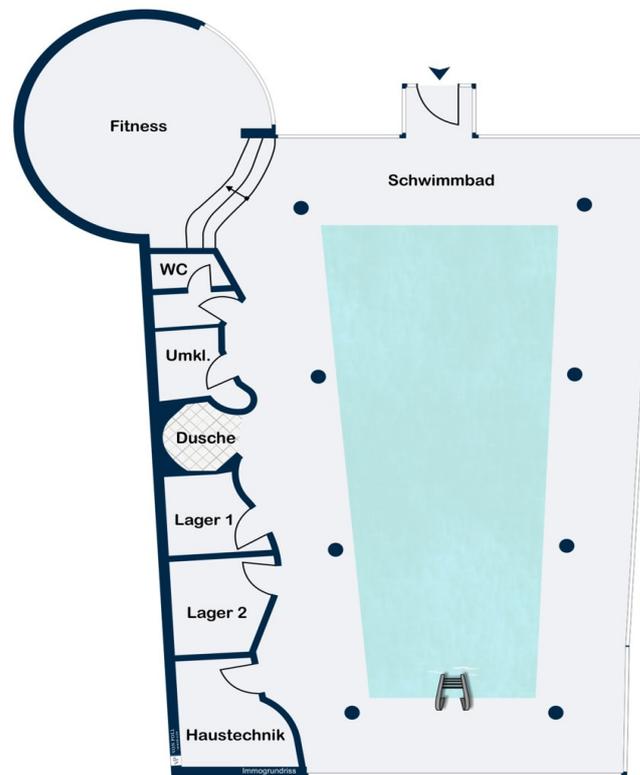
Erdgeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoss



Schwimmhalle

Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25038003 - 41844 Wegberg

Ein erster Eindruck

Energetisch hoch-effizientes Anwesen zum Verkauf! Wohnen mit Wellness für Ihr Wohlfühlen, das Umwelt wie Ihren Geldbeutel schont! Das 2005 erbaute Anwesen erstreckt sich über eine großzügige Wohnfläche von über 350 m² und liegt auf einem beeindruckenden Grundstück von ca. 2.200 m² inklusive Baufenster für ein potentiell weiteres Projekt. Die Immobilie ist ideal für Familien, die eine ruhige Umgebung schätzen, ohne dabei auf luxuriöse Annehmlichkeiten verzichten zu wollen. Das Haus erstreckt sich über zwei Etagen plus Souterrain und umfasst insgesamt 7 Zimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Über ein einladendes Entree gelangen Sie in die verschiedenen Bereiche des Hauses. Im Erdgeschoss befindet sich neben dem loftartigen großen Wohn- und Essbereich eine voll ausgestattete Luxusküche aus 2023 mit Miele- und Liebherr-Geräten, eine Speisekammer sowie ein Gäste-WC. Über die freigespannte Sichtbeton-Treppe gelangen Sie in das Obergeschoss, dort befindet sich der Master Bedroom, welcher durch große Fensterfronten viel Licht und eine beeindruckende Aussicht bietet. Der durchdachte Grundriss sichert Privatheit: Vom Schlafzimmer gelangen Sie über den begehbaren Ankleidebereich in das Master-Bad mit begehbarem Regendusche und Citterio-Badewanne und von dort in den hauseigenen Fitness-Raum mit hochwertiger Klafs-Sauna. Ein mögliches Kinderzimmer schliesst sich direkt an und ist auch vom Master-Bedroom in wenigen Schritten zu erreichen. Die hinterleuchtete Kuppeldecke mit Lichtvoute sorgt für stilvolle Akzentuierung der im Treppenhaus hängenden Kunst. Das Souterrain wird ebenfalls von einer Sichtbeton-Treppe erschlossen und bietet zwei weitere Räume, die entweder als Arbeitsraum und/oder Gästezimmer genutzt werden können, eines davon mit Bad-en-suite mit Dusche und WC. Alle Duschen im Haus sind mit hochwertigen Sprinz-Glaslösungen ausgeführt. Ein Kellerraum bietet viel Stauraum für die Dinge, die nicht täglich benötigt werden, ein Technikraum bündelt die beeindruckende Technik des Hauses – von Gleichrichtern für die Photovoltaik nebst einem 25,6 kw-Hausakku mit Notstrom-Funktion, über Regenwasser-Nutzung und Erd-Wärmepumpe bis hin zu einem WLAN-gestütztem Bus-System – das Haus ist auf dem neuesten Stand der Technik. Außerdem bietet das Anwesen eine großzügige Terrasse, die zum Verweilen und Genießen der ruhigen Umgebung einlädt. Überbaut 2022 mit einem hochwertigen Alu-Wintergarten sorgt dieser für ganzjährigen fernbedienten Komfort – ob offenes Lamellendach, Front-Vertikal-Jalousie oder beidseitige Schiebetüranlagen sowie eine 6kw-Infrarot-Heizung – der Bereich ist beinahe ganzjährig nutzbar, vom Frühling über den Sommer bis hin in die Winterzeit. Ein hochwertiger bombierter Naturholzbelag sorgt für „Luxus am Boden“. Ein Wasserspiel mit kleinem Freisitz direkt daneben sorgt für ein reizvolles Ambiente und ergänzt die weitläufige Außenanlage perfekt. Die Schwimmhalle bietet effizienten Luxus

mit einem Becken von c. 12 x 6 mtr, bis zu 1,5 mtr tief mit Gegenstrom-Anlage. Ein gasbetriebenes BHKW sorgt effizient für Wärme-Energie und Strom für die Schwimmbadtechnik, eine professionelle Wasseraufbereitung sorgt für kristallklares Wasser das Jahr durch und nimmt Ihnen die Arbeit der Schwimmbadpflege ab. Ein anschließender Fitnessraum bietet Platz für Ihr hauseigenes Fitness-Studio mit Blick in die Natur und durch die drei Lichtkuppeln in den Sternenhimmel. Der angrenzende Freisitz mit Blick auf eine maritim angelegte Sanddüne lädt zum Verweilen nach dem Baden ein, die Außenküche direkt daneben zum Feiern mit Familie und Freunden. Die Feuerschale inmitten dieser Anlage bietet abends ein stimmungsvolles Ambiente. Der Garten ist wie geschaffen für Freizeitaktivitäten und bietet ausreichend Platz für Kinder zum Spielen oder für gesellige Runden im Freien. Die großzügigen Stellplätze auf der mit einer massiven Toranlage abgeschlossenen Vorfahrt des Hauses sowie eine große Doppel-Garage bieten ausreichend Parkmöglichkeiten für Bewohner des Anwesens wie deren Besucher. Die Lage des Hauses ist eine weitere Stärke: Am Rande des bekannten Naturschutz-Gebietes „De Meinweg“, in einer Gegend, die sich durch Ruhe und Abgeschiedenheit auszeichnet, können Sie sicher sein, dass Ihr Privatleben nicht gestört wird. Gleichzeitig ist die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz durch Busanbindung (fußläufig unter 5mins) und Bahnanbindung (fußläufig 10mins) sehr gut, so dass wichtige Einrichtungen und die Stadtzentren Wegbergs, Erkelenz und Mönchengladbach problemlos erreichbar sind. Interessenten, die Wert auf Qualität und gehobene Ausstattung legen, finden in dieser Immobilie eine durchdachte Kombination modernen Wohnens und viel Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Diese Immobilie bietet nicht nur Platz für eine Familie, sondern auch das Potenzial, sie zu Ihrem Zuhause mit besonderem Charakter weiterzuentwickeln. Energetisch ist das Objekt auf modernstem Stand heutiger Technik. Mit der Erdwärmepumpe heizen oder kühlen Sie die Immobilie hoch-energieeffizient. Überzeugen Sie sich selbst von diesem außergewöhnlichem Objekt! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um dieses eindrucksvolle Anwesen zu besichtigen und sich selbst von den Vorzügen der Gebäude zu überzeugen. Finden Sie ein einzigartiges Zuhause im Herzen der Natur mit urbanem Luxus!

Objektnummer: 25038003 - 41844 Wegberg

Alles zum Standort

Wegberg ist eine Stadt im Kreis Heinsberg, die süd-westlich von Mönchengladbach liegt und an die Niederlande angrenzt. Eingebettet in den internationalen Naturpark Maas-Schwalm-Nette besteht diese Stadt aus 40 kleineren und größeren Ortschaften. Eine davon ist Dalheim-Rödgen. Genau dort liegt diese schöne Immobilie in einer ruhigen Straße umgeben von freistehenden Einfamilienhäusern. Genießen Sie hier die wirklich einmalige naturbelassene Umgebung ohne auf eine gute Infrastruktur verzichten zu müssen. Die Städte Heinsberg, Viersen, Mönchengladbach, Krefeld, Düsseldorf und Roermond sind gut erreichbar. Die Autobahn 52 ist in lediglich 12 Minuten zu erreichen. In unmittelbarer Nähe befinden sich vielfältige Freizeitangebote für jedes Alter. Ein Spielplatz sowie ein Sportplatz sind über ruhig gelegene Wege zu erreichen und bieten ein abwechslungsreiches Programm für Jung und Alt. Wiesen und Wälder mit einem unglaublichen Netz an Rad-, Reit- und Wanderwegen sind kombiniert mit touristisch interessanten Angeboten. Die vielen historischen Wassermühlen, für die Wegberg bekannt ist, können Sie zum Beispiel bei einem Spaziergang oder einer Fahrradtour erkunden. Wegberg bietet Ihnen und Ihrer Familie ein ideales Zuhause.

Objektnummer: 25038003 - 41844 Wegberg

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.2.2035. Endenergiebedarf beträgt 19.40 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005. Die Energieeffizienzklasse ist A+.

Objektnummer: 25038003 - 41844 Wegberg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jan Helmut Drenker

Lüpertzender Straße 155-163 Mönchengladbach
E-Mail: moenchengladbach@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com