

Wegberg

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

**CODICE OGGETTO: 25038003**



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PREZZO D'ACQUISTO: 1.395.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 357 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.150 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 25038003 - 41844 Wegberg

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25038003 - 41844 Wegberg

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25038003
Superficie netta	ca. 357 m <sup>2</sup>
Vani	7
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	2005
Garage/Posto auto	4 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.395.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 50 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Giardino / uso comune

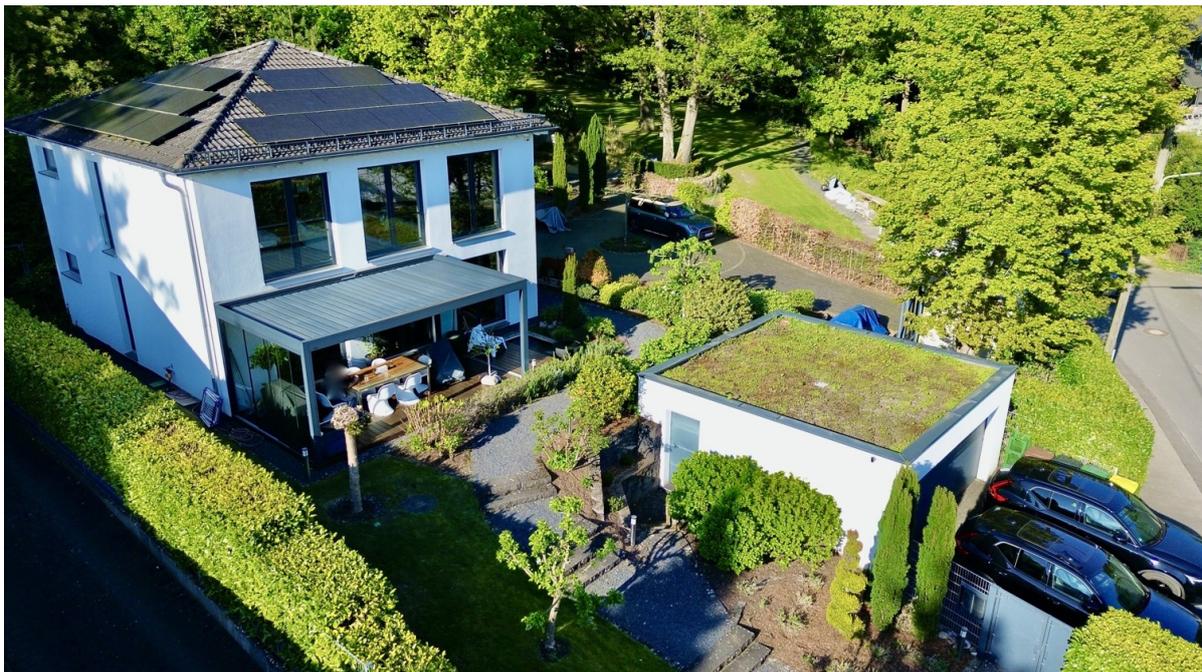
CODICE OGGETTO: 25038003 - 41844 Wegberg

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Geotermia	Consumo energetico	19.40 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	24.02.2035	Classe di efficienza energetica	A+
Fonte di alimentazione	Calore geotermico	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2005

CODICE OGGETTO: 25038003 - 41844 Wegberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25038003 - 41844 Wegberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25038003 - 41844 Wegberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25038003 - 41844 Wegberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25038003 - 41844 Wegberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25038003 - 41844 Wegberg

## La proprietà



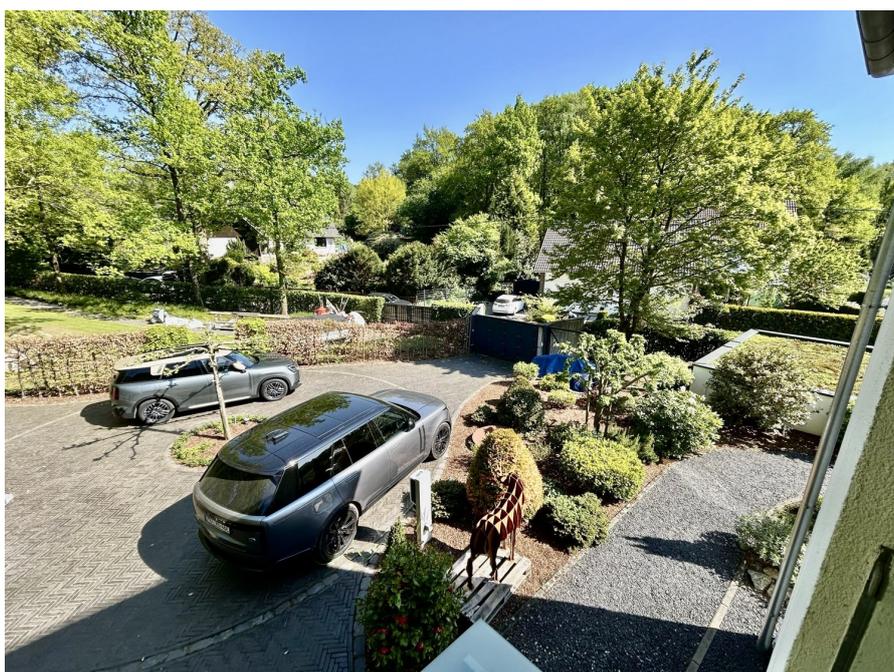
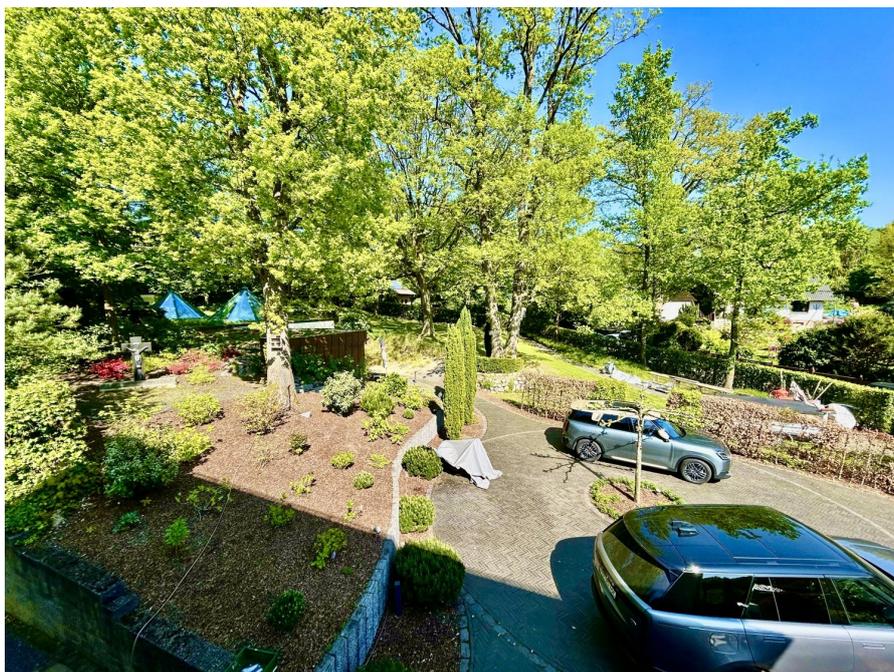
CODICE OGGETTO: 25038003 - 41844 Wegberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25038003 - 41844 Wegberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25038003 - 41844 Wegberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25038003 - 41844 Wegberg

## La proprietà



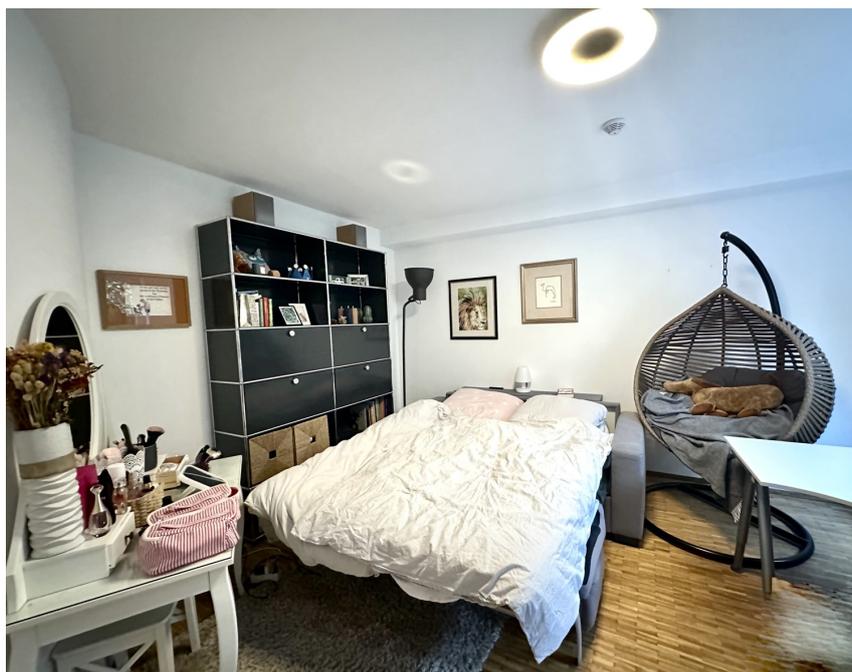
CODICE OGGETTO: 25038003 - 41844 Wegberg

## La proprietà



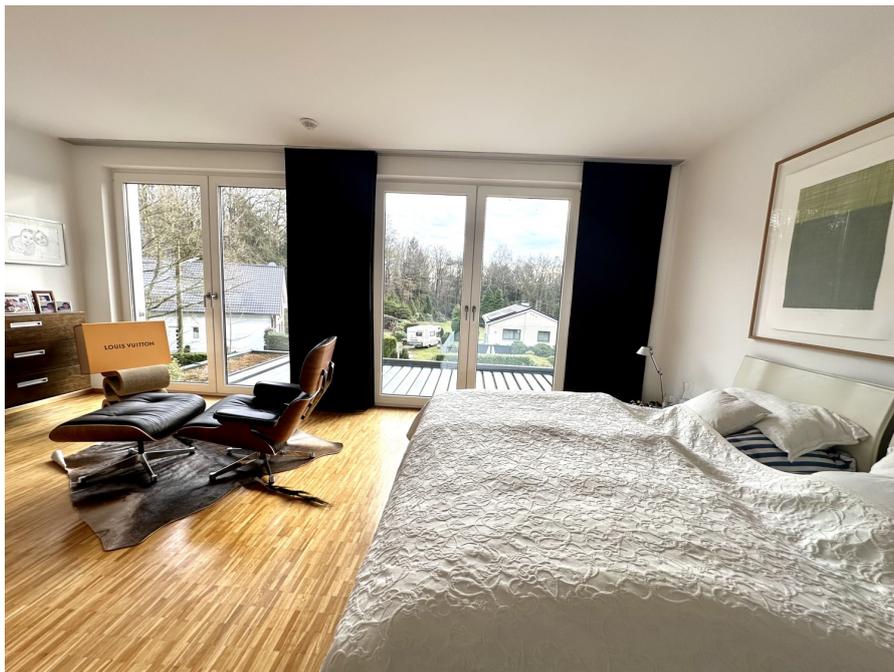
CODICE OGGETTO: 25038003 - 41844 Wegberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25038003 - 41844 Wegberg

## La proprietà



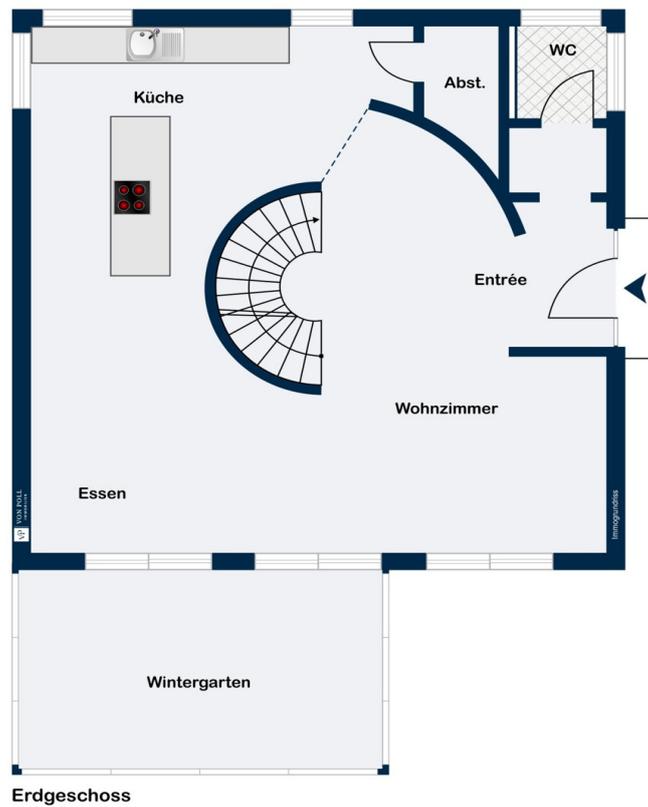
CODICE OGGETTO: 25038003 - 41844 Wegberg

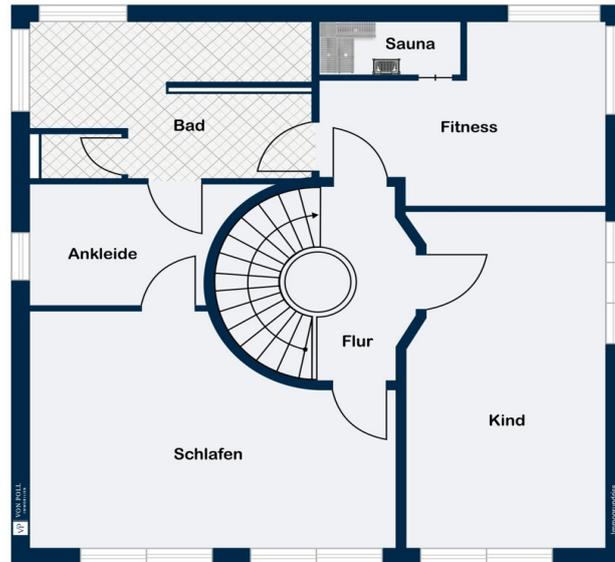
## La proprietà



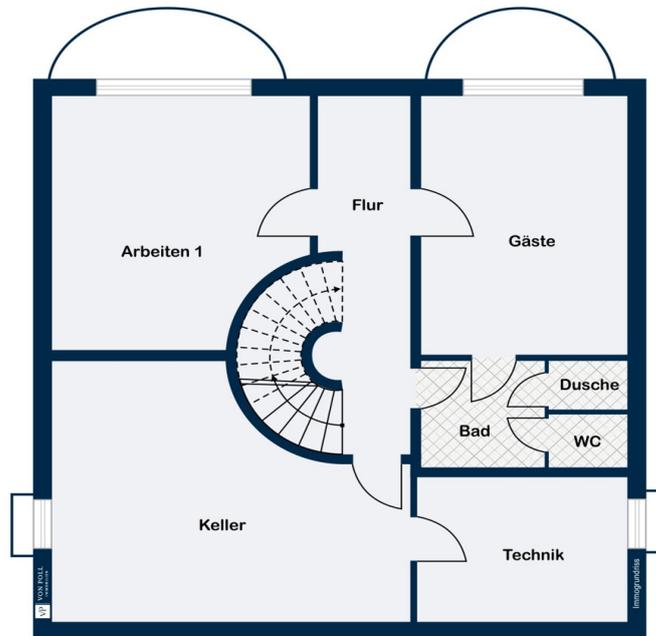
CODICE OGGETTO: 25038003 - 41844 Wegberg

# Planimetrie

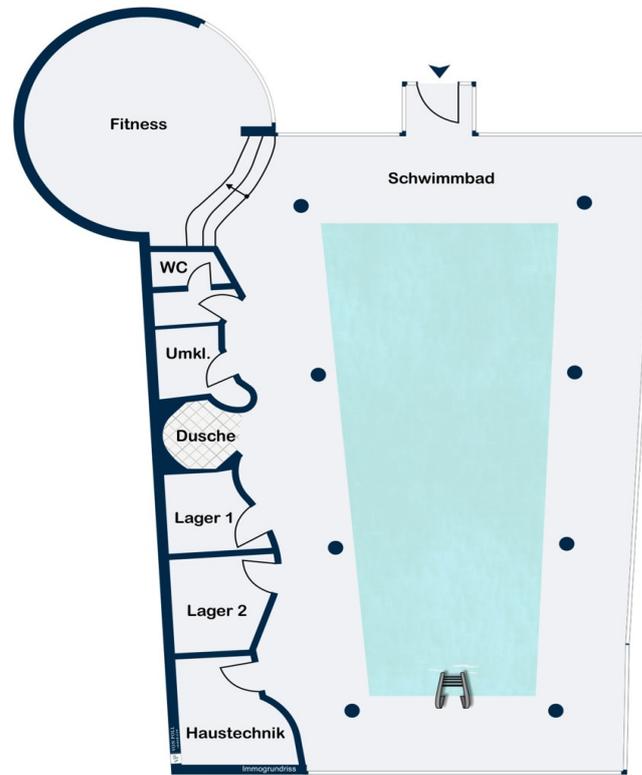




Dachgeschoss



Kellergeschoss



Schwimmhalle

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 25038003 - 41844 Wegberg**

## Una prima impressione

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 m<sup>2</sup> und liegt auf einem beeindruckenden Grundstück von ca. 2.200 m<sup>2</sup> 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 begehbaren 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!

**CODICE OGGETTO: 25038003 - 41844 Wegberg**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 25038003 - 41844 Wegberg**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.2.2035. Endenergiebedarf beträgt 19.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005. Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**CODICE OGGETTO: 25038003 - 41844 Wegberg**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Jan Helmut Drenker

---

Lüpertzender Straße 155-163 Mönchengladbach  
E-Mail: [moenchengladbach@von-poll.com](mailto:moenchengladbach@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)