

Anlageobjekt in Wegberg-Zentrum

Modernisiertes Zweifamilienhaus im Herzen von Wegberg



ECKDATEN

Objektnummer: 24.13

Baujahr: ca. 1986, Sanierung EG
2015

Grundstück: ca. 349 m²

Wohnfläche: ca. 205 m²

Kaufpreis: 326.000,- Euro

Maklerhonorar: 3,57 % der Kaufsumme
inkl. MwSt. als Käuferprovision



OBJEKTbeschreibung

Das geschmackvolle Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1986 wurde in 2015 umfassend modernisiert und eignet sich besonders gut als Anlageobjekt. Beide Wohnungen sind derzeit dauerhaft vermietet. Aufgrund seiner Beschaffenheit und der direkten Lage im Zentrum von Wegberg ist dieses Objekt auch für Mieter interessant, die eine altersgerechte Wohnmöglichkeit suchen...



RAUMaufteilung

- Wohnung 1 (EG) ca. 85 m²: Wohnungseingang mit kleinem Flur, Wohn-Essbereich mit offener Küche; HWR mit Waschmaschinen- und Trockneranschluss; Gäste-WC; Abstellraum; lichtdurchflutetes Schlafzimmer mit Zugang zum Bad; Bad mit ebenerdiger Dusche, Becken und WC
- Wohnung 2 (OG) ca. 120 m²: Zugang über den Innenhof; Eingangsbereich; HWR; Gäste-WC mit Becken, Dusche und WC; Flur mit Zugang zur großzügigen Dachterrasse, großer Wohn-Essbereich mit Treppenaufgang ins DG; Büro; Küche
DG: Schlafzimmer; Kinderzimmer; Bad mit Becken, Dusche, Wanne und WC

AUSSENBEREICH

Innenhof: Der großzügige Innenhof steht beiden Wohnungen zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung. Hier befinden sich der Zugang zur Wohnung im Obergeschoss sowie jeweils ein Abstellraum für jede Wohnung. Eine umgebende Mauer gewährleistet die Privatsphäre des Innenhofs, da er von außen nicht einsehbar ist. Die großzügige Dachterrasse der Wohnung im Obergeschoss bietet einen herrlichen Blick auf den angrenzenden Bachlauf und die Umgebung. Auch hier ist die nötige Privatsphäre gegeben.

Garage: Über eine rückwärtige Zufahrt erreicht man die PKW-Stellplätze hinter dem Haus. Hier steht für jede Wohnung ein Stellplatz zur Verfügung. Darüber hinaus ist der Wohnung im OG eine Garage zugeordnet. Der direkte Zugang zum Innenhof erspart lange Wege und erleichtert das Be- und Entladen der Fahrzeuge erheblich.



BESONDERHEITEN

- + massive Bauweise
- + Fenster als Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung
- + Heizung als Erdgasheizung mit Warmwasseraufbereitung aus 2015 und 2024
- + Böden im Objekt mit Fliesen- und Vinylbelag
- + direkte Zentrumslage
- + getrennte Wohnungseingänge
- + PKW-Stellplätze und Garage hinter dem Haus
- + Wohnung EG saniert in 2015
- + weitere Bebauungsmöglichkeit gegeben
- + beide Wohnung sind derzeit vermietet
- + Wohnung im EG barrierefrei
- + separat vermietete Lagerhalle





OBJEKTDDETAILS

KOSTEN & VERFÜGBARKEIT

Objektnummer:	24.13
Kaufpreis:	326.000,-- €
Maklerhonorar:	3,57 % der Kaufsumme inkl. MwSt., verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.
Verfügbarkeit:	Verfügbar nach Absprache

GEBÄUDEART & ZUSTAND

Erschließung:	vollerschlossen
Baujahr:	ca. 1986, Sanierung EG 2015
Zustand:	modernisiert
Bauweise:	massive Bauweise

FLÄCHEN & GRÖSSEN

Wohnfläche:	ca. 205 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 349 m ²
Anzahl Räume:	6
Anzahl Schlafzimmer:	4
Separates WC:	2
Stellplätze:	2

ENERGIEEFFIZIENZ

Endenergiebedarf:	118,8 kwh/(m ² *a)
Energieausweisklasse:	D
Gebäudeart laut Energieausweis:	Zweifamilienhaus
Heizungsart:	Zentralheizung
Primärenergieträger:	Erdgas





LAGE DER IMMOBILIE

NRW / Kreis Heinsberg / Stadt Wegberg / Ortsteil Zentrum

Die Stadt Wegberg mit ihren umliegenden Ortschaften hat rund 27.500 Einwohner, liegt im Norden des Kreises Heinsberg und grenzt direkt an die Niederlande. Die Dinge des täglichen Bedarfs, sowie Kindergärten, Kindertagesstätte, alle Schulformen, Ärzte, als auch Sportangebote unterschiedlicher Art sind im und am Ort vorhanden. Wegberg bietet Ihnen und Ihrer Familie ein ideales Zuhause. Genießen Sie hier Natur pur: Wiesen und Wälder mit einem unglaublichen Netz an Rad-, Reit- und Wanderwegen, kombiniert mit touristisch interessanten Angeboten. Sie werden überrascht sein über die recht umfangreichen Freizeitangebote in unmittelbarer Nähe. Zwei Golfplätze sind in ca. 10 Autominuten erreichbar, ein Tennisclub befindet sich im Nachbarort, das Wassersportgebiet Maasplassen befindet sich nahe Roermond, die Möglichkeit Pferde in unmittelbarer Nähe unter zustellen uvm.. Besonders hervorzuheben sind die Anschlüsse an die Autobahnen A 46, A 52 und A 61. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu den Niederlanden hat Wegberg eine besondere Verkehrsgunst aufzuweisen.



WOHNUNG 1







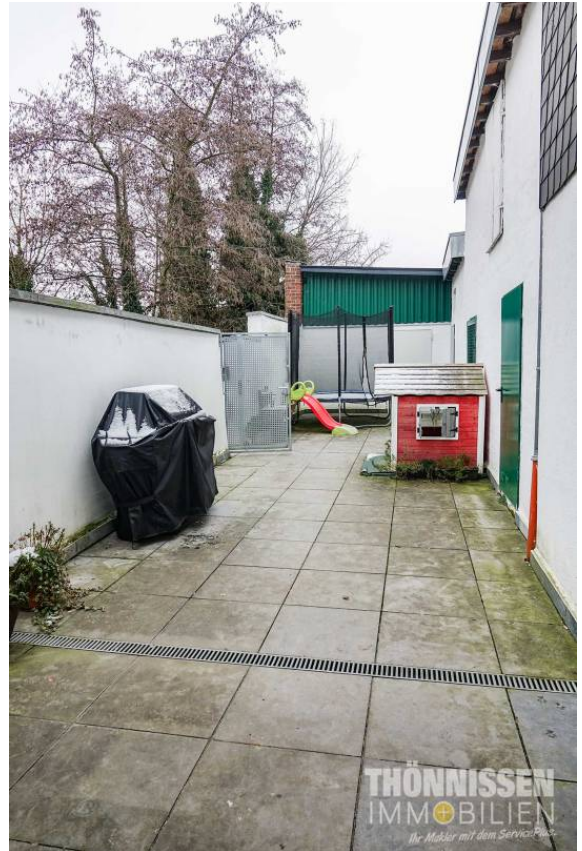
WOHNUNG 2





AUSSENBEREICH







Sie suchen ein Anlageobjekt in zentraler Lage?

Dann ist dieses Objekt genau das Richtige für Sie!!!

Gerne erläutern wir Ihnen die vielen Einzelheiten bei einem Termin vor Ort, so dass Sie einen direkten Gesamteindruck von dieser Immobilie erhalten.

Hinweis

Unsere Präsentationen werden mit größter Sorgfalt gefertigt. An eventuelle Abweichungen zu den gegebenen Informationen können keine Rechte geknüpft werden. Die Objektdaten beruhen auf den Angaben des Verkäufers, für die Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass aus unseren Informationen kein Rechtsanspruch auf die dort hinterlegten Angaben und Daten besteht. Unsere Immobilien-Angebote sind stets freibleibend. Die Maklergebühr beträgt für den Käufer, wenn nichts anderes vermerkt ist, 3,57 % der Kaufsumme. Irrtum, Zwischenverkauf und Preisänderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Dieses Angebot ist nur für den Empfänger bestimmt und vertraulich zu behandeln.



Ihre Ansprechpartner
Michaela Maaßen

Immobilienkauffrau
Selbstständige Immobilienmaklerin
Freie Handelsvertreterin