

Ihre Ansprechpartnerin
Michaela Maaßen

Immobilienkauffrau
Selbstständige Immobilienmaklerin
Freie Handelsvertreterin



41849 Wassenberg-Birgelen
Familienidyll mit Pool, Wintergärten und Traumgrundstück in
begehrter Wohnlage von Wassenberg-Birgelen



THÖNNISSEN
IMMOBILIEN
Makler mit Service-Plus



Das Wichtigste

Kosten & Verfügbarkeit

Objekt-Nr.:	26.36
Preis:	468.000 €
Provision:	3,57 %, Provisionspflichtig: ja
Verfügbar ab:	nach Absprache

Gebäudeart & Zustand

Haustyp:	Bungalow
Baujahr:	1977
Zustand:	modernisiert
Qualität der Ausstattung:	gehoben

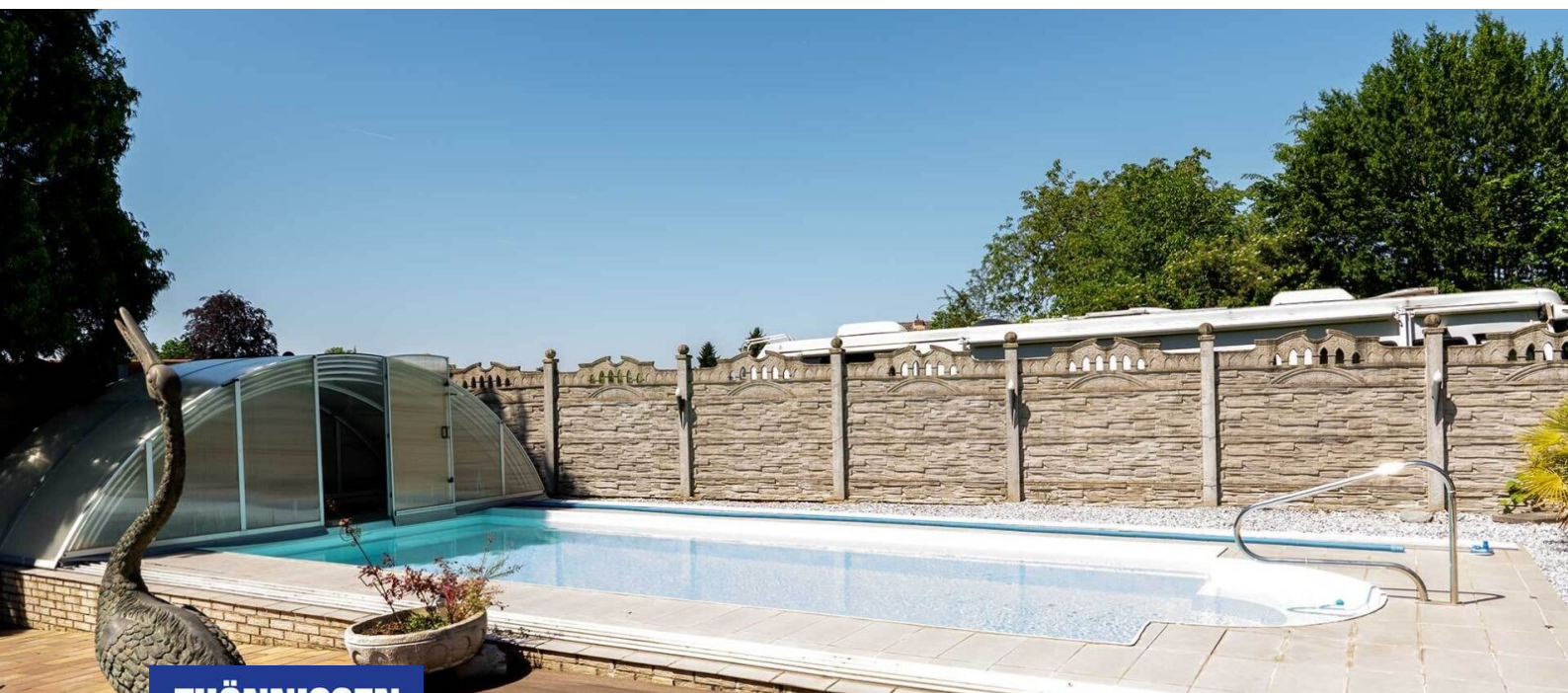
Provision 3,57% der Kaufsumme inkl. MwSt.; verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

Flächen & Größen

Wohnfläche ca.:	150 m ²
Grundstück ca.:	1.394 m ²
Zimmeranzahl:	6
Anzahl Schlafzimmer:	4

Energieeffizienz

Energieausweistyp:	Energieausweis liegt zur Besichtigung vor
Heizung:	Zentralheizung
Befeuerungsart:	Öl



Details zur Immobilie

Objektbeschreibung: In ruhiger und gefragter Wohnlage von Wassenberg-Birgelen erwartet Sie dieses gepflegte Einfamilienhaus auf einem außergewöhnlich großzügigen Grundstück von ca. 1.394 m². Die im Jahr 1977 errichtete Immobilie wurde im Jahr 2000 durch einen stilvollen Anbau mit markantem Turmdach erweitert und überzeugt heute mit einer gelungenen Kombination aus großzügigem Raumangebot, individuellem Charme und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

Die Wohnfläche von ca. 150 m² bietet ein angenehmes Wohnambiente mit hellen, gut geschnittenen Räumen und einer durchdachten Aufteilung. Mittelpunkt des Hauses ist das gemütliche Wohnzimmer mit stilvollem Specksteinofen, der besonders in der kälteren Jahreszeit für eine behagliche Atmosphäre sorgt.

Ein besonderes Highlight sind die beiden hochwertigen Wintergärten, die das Wohngefühl erweitern und zu jeder Jahreszeit einen herrlichen Blick in den liebevoll angelegten Garten ermöglichen. Das traumhafte Grundstück mit Pool, zahlreichen geschützten Sitzbereichen und drei großzügigen Terrassen – darunter eine direkt am Pool – bietet ideale Voraussetzungen für entspannte Stunden im Freien und gesellige Momente mit Familie und Freunden.

Das Haus ist vollunterkellert, wobei ein Teil des Untergeschosses wohnlich ausgebaut wurde und sich hervorragend als Hobby-, Gäste- oder Freizeitbereich nutzen lässt. Eine moderne Photovoltaikanlage aus dem Jahr 2023 trägt zu einer energieeffizienten und zukunftsorientierten Nutzung der Immobilie bei.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch ein hochwertiges Gartenhaus mit vielseitigen Verwendungsmöglichkeiten, einer großen Garage, mehreren Stellplätzen direkt am Haus sowie einem zusätzlichen Stellplatz für ein Wohnmobil. Eine Immobilie mit viel Platz, besonderem Wohnkomfort und einem außergewöhnlichen Grundstück – ideal für Familien und alle, die Wohnen und Lebensqualität in naturnaher Umgebung schätzen.

Raumaufteilung

Erdgeschoss:

große Eingangsdiele; Arbeitszimmer; offener Küchenbereich mit Übergang in den Wohn-Essbereich mit Specksteinofen; Gäste WC; Badezimmer mit Becken, Dusche und WC; Trainingszimmer/Umkleideraum als

Details zur Immobilie

Durchgangszimmer; Schlafzimmer mit Oberlicht für einen Blick in den Himmel und Ausgang auf den Balkon

Dachgeschoss:
als Speicherfläche

Kellergeschoss:
Wohnzimmer mit offener Küche, Bad mit Becken, Dusche und WC,
Waschküche, Abstellraum, Heizungsraum großer Hobbyraum

Ausstattung:

- massive Bauweise
- Fenster teilweise als Kunststoff- oder Holzfenster mit Isolierverglasung und Rollläden
- Heizung als Öl-Zentralheizung
- Böden im Objekt teilweise mit Laminat- und Marmorbelag
- zwei hochwertige Wintergärten
- drei Terrassen
- Vollunterkellert, teilweise als Wohnkeller ausgebaut
- Sauna im Keller
- Erweiterung im Jahr 2000 mit außergewöhnlichem Turmdach
- ca. 150 m² Wohnfläche
- großzügiges Grundstück mit ca. 1.394 m²
- traumhaft angelegter Garten mit vielen schönen Rückzugsorten
- Pool mit Terrasse
- Photovoltaikanlage aus 2023
- Specksteinofen im Wohnzimmer
- hochwertiges Gartenhaus
- große Garage und mehrere Stellplätze
- zusätzlicher Wohnmobil-Stellplatz vorhanden

Lage:

NRW / Kreis Heinsberg / Stadt Wassenberg / Ortsteil Birgelen

Dieses Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in Wassenberg-Birgelen, einem idyllischen Ortsteil der Stadt Wassenberg im Kreis Heinsberg, der zu den besonders gefragten Wohnlagen der Region zählt. Geprägt von einer gewachsenen Dorfstruktur, viel Grün und einer angenehmen Nachbarschaft bietet Birgelen eine hohe Lebensqualität für Ruhesuchende, Naturliebhaber und Familien gleichermaßen. Die unmittelbare Nähe zum weitläufigen Waldgebiet des Naturparks Maas-Schwalm-Nette verleiht dem Ort einen besonderen Erholungswert. Spaziergänge, Fahrradtouren und vielfältige Freizeitmöglichkeiten beginnen hier praktisch vor der Haustür und schaffen

Details zur Immobilie

eine perfekte Balance zwischen Aktivität und Entspannung. Trotz der ruhigen und naturnahen Lage ist die Infrastruktur gut ausgebaut.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten, Schulen sowie medizinische Versorgungseinrichtungen befinden sich in der näheren Umgebung und sind schnell erreichbar. Die Anbindung an die umliegenden Städte wie Heinsberg, Erkelenz und Mönchengladbach ist sowohl mit dem Auto als auch über den öffentlichen Nahverkehr gewährleistet.

Wassenberg-Birgelen vereint somit ländliche Ruhe mit einer soliden Infrastruktur und ist ein idealer Wohnort für alle, die naturnah leben möchten, ohne auf Komfort und Erreichbarkeit zu verzichten.

Sonstiges:

Garten:

Der liebevoll angelegte Garten präsentiert sich als wahre Wohlfühloase und bietet zahlreiche Möglichkeiten zum Entspannen, Genießen und Verweilen. Herzstück des Außenbereichs ist der Pool mit angrenzender Terrasse, der an warmen Tagen für Urlaubsgefühl im eigenen Zuhause sorgt.

Mehrere überdachte Terrassen sowie verschiedene geschützte Sitzbereiche schaffen zu jeder Tageszeit den passenden Platz zum Verweilen und ermöglichen ein Höchstmaß an Privatsphäre. Ein idyllischer Teich setzt zusätzliche Akzente und unterstreicht die besondere Atmosphäre des Gartens.

Ein Highlight ist das hochwertige Gartenhaus mit traumhaftem Wintergarten, das vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet und zu jeder Jahreszeit einen herrlichen Blick ins Grüne eröffnet. Ergänzt wird das Außenangebot durch ein praktisches Pflanzzimmer sowie einen separaten Abstellraum für Gartengeräte und Zubehör.

Die harmonische Gestaltung mit liebevollen Details, gewachsenen Strukturen und zahlreichen Rückzugsmöglichkeiten macht diesen Garten zu einem außergewöhnlichen Refugium für Naturliebhaber, Familien und alle, die Erholung direkt vor der eigenen Haustür schätzen.

Garage:

Auch in puncto Parken und Nutzfläche überzeugt die Immobilie auf ganzer Linie. Die großzügige Garage bietet Platz für bis zu zwei Fahrzeuge und wird derzeit als Werk- bzw. Hobbyraum genutzt. Dank ihrer Größe eröffnet sie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich ideal für Handwerker, Bastler oder als zusätzlicher Stauraum. Die große Einfahrt bietet zahlreiche Stellmöglichkeiten für mehrere Fahrzeuge. Darüber hinaus steht ein separater Stellplatz für ein Wohnmobil zur Verfügung – ideal für Reisefreunde oder Besitzer größerer Fahrzeuge. Somit sind ausreichend Parkmöglichkeiten für Familie, Gäste und Freizeitfahrzeuge vorhanden.

Weitere Informationen

Haustyp:	Bungalow
Etagenanzahl:	1
Balkon:	1
Terrasse:	3
Gäste-WC:	ja
Garten:	ja
Kamin:	ja
Pool:	ja
Sauna:	ja
Wintergarten:	ja
Keller:	voll unterkellert
Preis:	468.000 €
Provision:	3,57 %, Provisionspflichtig: ja
Verfügbar ab:	nach Absprache
Energieausweistyp:	Energieausweis liegt zur Besichtigung vor
Heizung:	Zentralheizung
Befeuerungsart:	Öl
Baujahr:	1977
Zustand:	modernisiert
Qualität der Ausstattung:	gehoben
Bodenbelag:	Laminat, Marmor
Wohnfläche ca.:	150 m ²
Grundstück ca.:	1.394 m ²
Zimmeranzahl:	6
Anzahl Schlafzimmer:	4
Anzahl Badezimmer:	2
Anzahl der Parkflächen:	1 x Garage
Bauphase:	Haus fertig gestellt



Ansicht



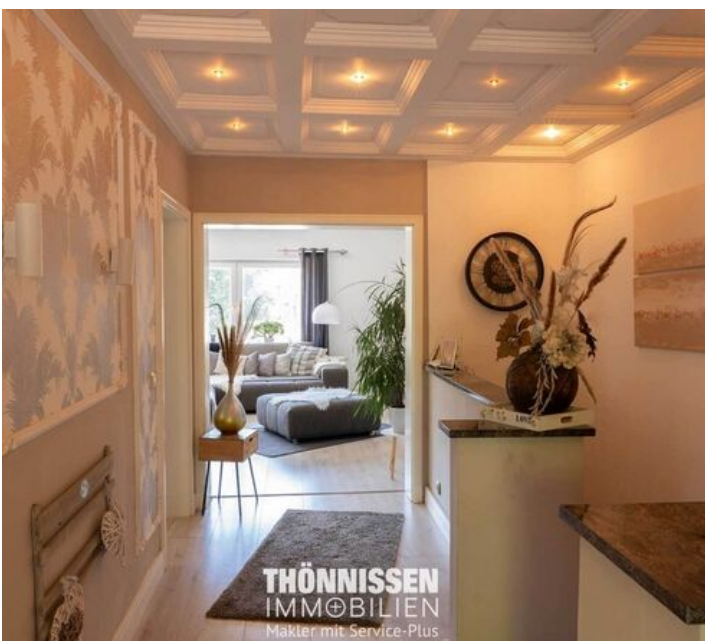
Ansicht



Einfahrt



Hauseingang



Diele



Diele



Gäste-WC



Arbeitszimmer



Arbeitszimmer



Küche



Küche



Essbereich



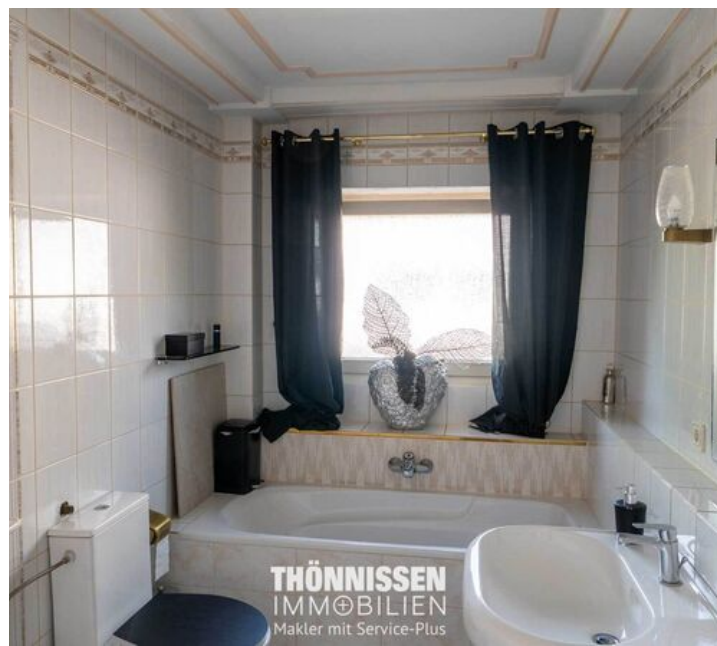
Wohn-Essbereich



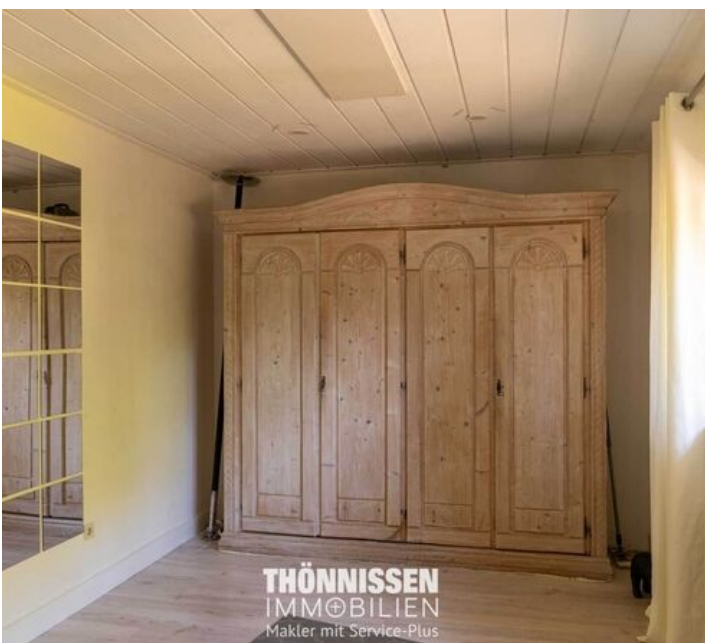
Wohn-Essbereich



Wohn-Essbereich



Bad



Hobbyraum



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Lichtkuppel Schlafzimmer



Flur-KG



Küche-KG



Wohnbereich-KG



Wohnbereich-KG



Bad-KG



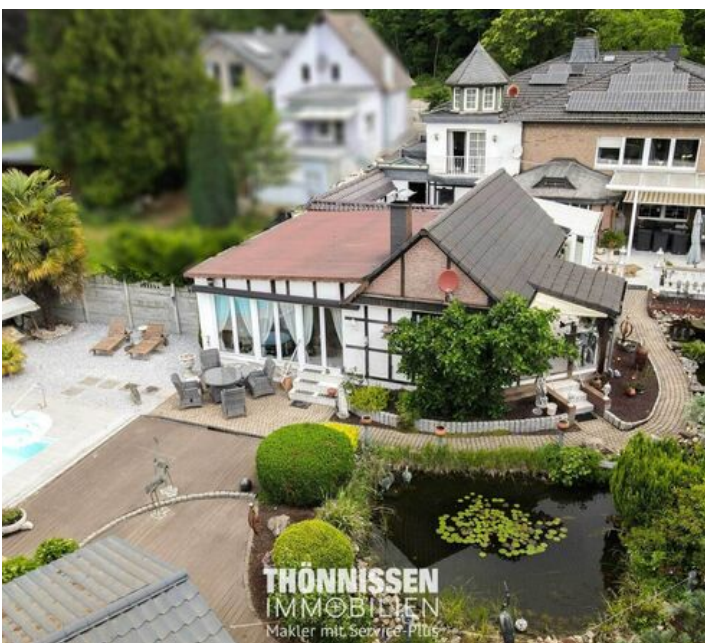
Sauna-KG



Hobbyraum-KG



Wintergarten



Rückansicht



Pool



Pool



Pool



Gartenpavillon



Teichanlage



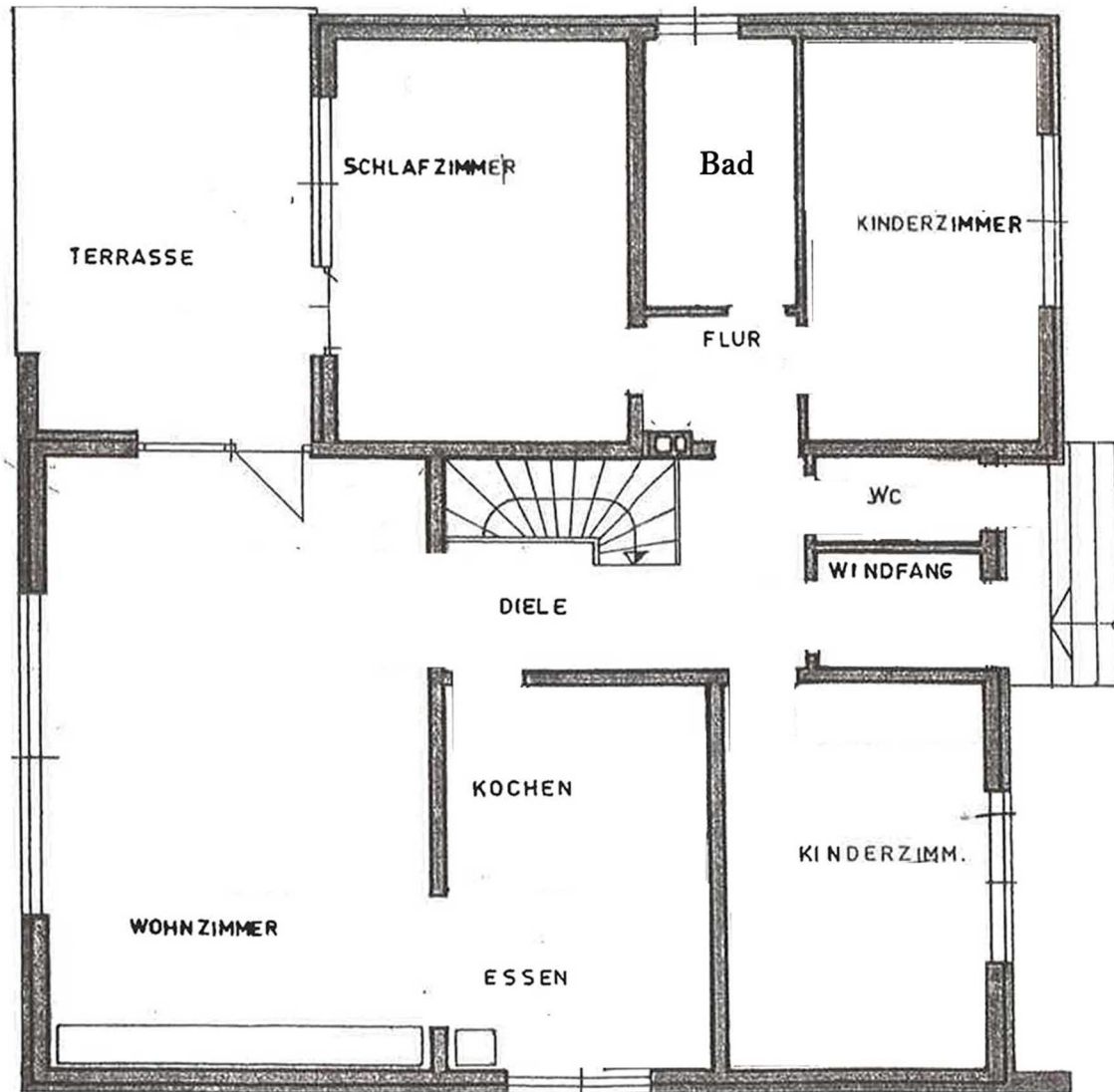
Teichanlage



Rückansicht

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.



Erdgeschoss

Änderungen vorbehalten