

Ihr Ansprechpartner

**Timo Schmitz**

Immobilienkaufmann  
Geprüfter Immobilienbewerter (EIA)  
Immobilienbewerter (IHK)



41844 Wegberg-Holtum

Wohnen und Investieren vereint: Charmantes 2-Familienhaus in Wegberg-Holtum



**THÖNNISSEN**  
**IMM+**BILIEN  
Makler mit Service-Plus



## Das Wichtigste

### Kosten & Verfügbarkeit

Objekt-Nr.:	26.20
Preis:	215.000 €
Provision:	3,57 %, Provisionspflichtig: ja
Verfügbar ab:	nach Absprache

### Gebäudeart & Zustand

Haustyp:	Zweifamilienhaus
Baujahr:	1962
Zustand:	teilsaniert
Qualität der Ausstattung:	normal

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.:	155 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.:	383 m <sup>2</sup>
Zimmeranzahl:	8
Anzahl Schlafzimmer:	4

### Energieeffizienz

Energieausweistyp:	Bedarfsausweis - gültig vom 12.04.2026 bis 11.04.2036
Energieeffizienz-Klasse:	F
Heizung:	Zentralheizung
Befeuerungsart:	Gas
Endenergiebedarf:	197 kWh/(m <sup>2</sup> *a)



## Details zur Immobilie

**Objektbeschreibung:** Dieses charmante Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1962 befindet sich in ruhiger und gefragter Lage von Wegberg-Holtum und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Kapitalanleger oder Mehrgenerationenwohnen. Auf rund 155 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich zwei gut geschnittene Wohneinheiten im Erd- und Dachgeschoss. Besonders hervorzuheben ist das im Jahr 2011 ausgebaute Dachgeschoss, das über einen separaten Zugang verfügt und sich hervorragend zur Vermietung oder als eigenständiger Wohnbereich eignet. Die Immobilie wurde laufend gepflegt und modernisiert: Im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen wurden Strom-, Wasser- und Heizleitungen größtenteils erneuert. Zudem erfolgte eine Außendämmung mit Wärmedämmverbundsystem (WDVS), was den energetischen Standard deutlich verbessert. Ein Innenhof sowie ein kleiner Garten stehen ebenfalls zur Verfügung und bieten zusätzlichen Raum zur Erholung im Freien. Während sich das Haus insgesamt in einem sehr gepflegten Zustand präsentiert, bietet das renovierungsbedürftige Erdgeschoss eine ideale Gelegenheit, eigene Wohnideen zu verwirklichen und zusätzlichen Wert zu schaffen. Ein vielseitiges Objekt mit großem Potenzial in ruhiger Lage – eine Investition, die sich lohnt.

### Raumaufteilung

EG-Wohnung (ca. 82 m<sup>2</sup>):

Diele; Büro, Schlafzimmer, Esszimmer, Küche, Wohnzimmer, Diele, Ausgang zum Innenhof, Badezimmer mit Dusche, Badewanne, Becken und WC

DG-Wohnung (ca. 73 m<sup>2</sup>):

separater Zugang; Flur; Wohnzimmer mit offener Küche; 2 Kinderzimmer; Schlafzimmer; Badezimmer mit Dusche, Wanne, Becken und WC; Abstellraum

Kellergeschoss:

als Abstellraum bzw. Hausanschlussraum

### Ausstattung:

- massive Bauweise
- 2 Wohneinheiten
- Garage und Stellplätze neben dem Haus
- neuer Dachstuhl aus 2011
- WDVS Fassade in 2011
- Ausbau der DG-Wohnung in 2011
- neue Badezimmer aus 2011
- Fenster als Holz und Kunststofffenster mit Isolierverglasung

## Details zur Immobilie

- Heizung als Gas-Zentralheizung aus 2011
- Böden im Objekt mit Fliesen- und Laminatbelag
- jede Wohnung kann den Innenhof und den Garten mitnutzen
- teil unterkellert

### Lage:

NRW / Kreis Heinsberg / Stadt Wegberg / Ortsteil Holtum

Dieses Zweifamilienhaus befindet sich im charmanten Ortsteil Holtum, der zur Stadt Wegberg im Kreis Heinsberg gehört und durch seine ruhige, ländlich geprägte Wohnlage mit hohem Erholungswert überzeugt. Eingebettet in die typisch niederrheinische Landschaft aus Feldern, Wiesen und kleinen Waldgebieten bietet Holtum eine naturnahe Umgebung fernab vom städtischen Trubel. Mit nur rund 350 Einwohnern zeichnet sich der Ort durch eine gewachsene Dorfgemeinschaft und eine angenehme, familiäre Atmosphäre aus. Die Umgebung ist geprägt von landwirtschaftlichen Flächen, Reiterhöfen sowie kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben, was den ländlichen Charakter zusätzlich unterstreicht. Trotz der ruhigen Lage ist eine gute Anbindung an die umliegenden Städte gegeben: Das Zentrum von Wegberg sowie die Städte Erkelenz, Mönchengladbach und die niederländische Grenze sind in kurzer Zeit erreichbar. Zudem sorgen Busverbindungen für eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

### Sonstiges:

Garten:

Im rückwärtigen Bereich erwartet die Bewohner eine pflegeleichte Grünfläche, die den Mietern zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung gestellt werden kann.

Stellplätze:

Das Objekt verfügt über mehrere Stellplätze neben dem Haus sowie einem in der Garage.

## Weitere Informationen

Haustyp:	Zweifamilienhaus
Etagenanzahl:	2
Garten:	ja
Dachboden:	ja
Keller:	voll unterkellert
Preis:	215.000 €
Provision:	3,57 %, Provisionspflichtig: ja
Verfügbar ab:	nach Absprache
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis - gültig vom 12.04.2026 bis 11.04.2036
Baujahr laut Energieausweis:	1950
Energieeffizienz-Klasse:	F
Heizung:	Zentralheizung
Befeuerungsart:	Gas
Baujahr:	1962
Zustand:	teilsaniert
Qualität der Ausstattung:	normal
Bodenbelag:	Fliesen, Laminat
Wohnfläche ca.:	155 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.:	383 m <sup>2</sup>
Zimmeranzahl:	8
Anzahl Schlafzimmer:	4
Anzahl Badezimmer:	2
Anzahl der Parkflächen:	1 x Garage
Bauphase:	Haus fertig gestellt
Endenergiebedarf:	197 kWh/(m <sup>2</sup> *a)



**THÖNNISSEN**  
IMMOBILIEN  
Makler mit Service-Plus

Ansicht



**THÖNNISSEN**  
IMMOBILIEN  
Makler mit Service-Plus

Ansicht



**THÖNNISSEN**  
IMMOBILIEN  
Makler mit Service-Plus

Ansicht



**THÖNNISSEN**  
IMMOBILIEN  
Makler mit Service-Plus

EG Küche



**THÖNNISSEN**  
IMMOBILIEN  
Makler mit Service-Plus

EG-Esszimmer



**THÖNNISSEN**  
IMMOBILIEN  
Makler mit Service-Plus

EG-Wohnzimmer



EG-Schlafzimmer



EG-Bad



Wintergarten



OG-Küche



OG-Küche



OG Wohnbereich



OG-Kinderzimmer



OG-Schlafzimmer



OG-Bad



OG-Bad



Ansicht



Innenhof



**THÖNNISSEN**  
IMMOBILIEN  
Makler mit Service-Plus

Innenhof



**THÖNNISSEN**  
IMMOBILIEN  
Makler mit Service-Plus

Innenhof



**THÖNNISSEN**  
IMMOBILIEN  
Makler mit Service-Plus

Garage



**THÖNNISSEN**  
IMMOBILIEN  
Makler mit Service-Plus

Garage



**THÖNNISSEN**  
IMMOBILIEN  
Makler mit Service-Plus

Garten

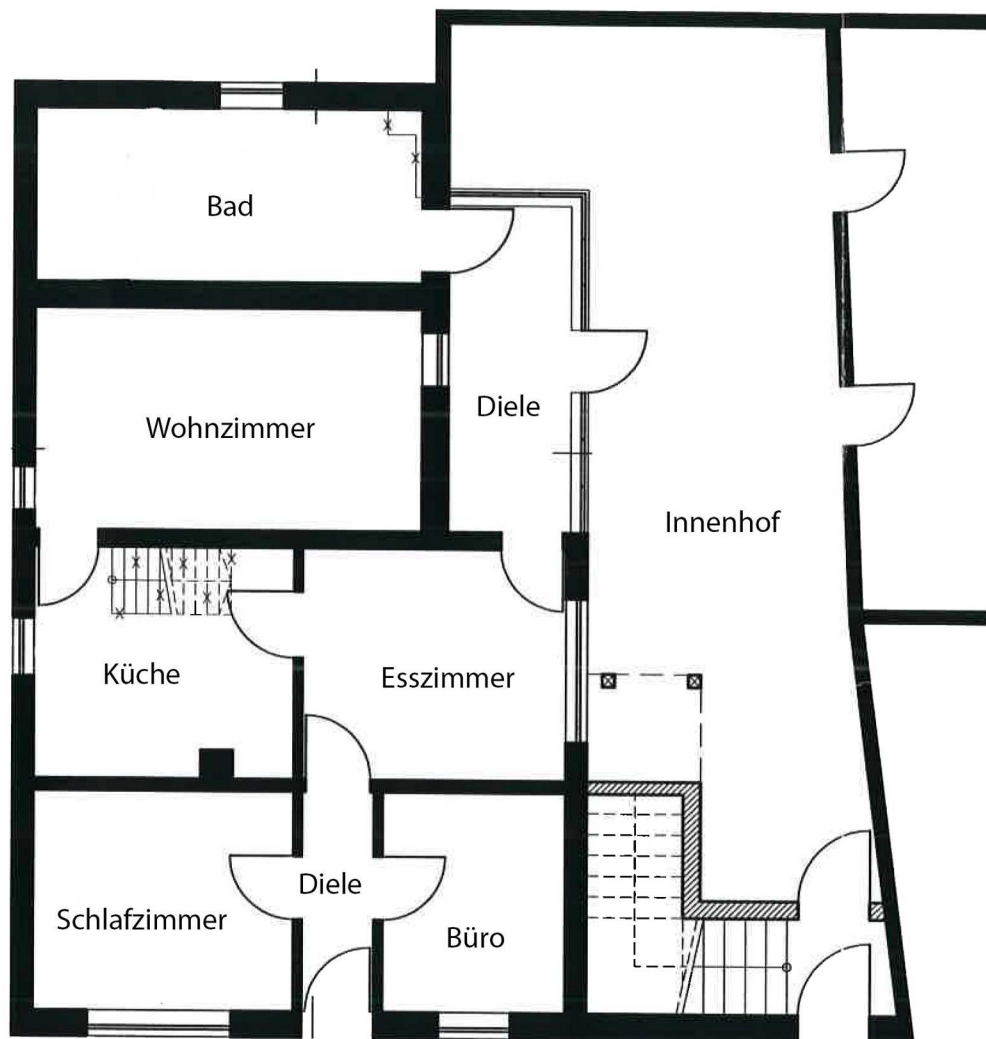


**THÖNNISSEN**  
IMMOBILIEN  
Makler mit Service-Plus

Rückansicht

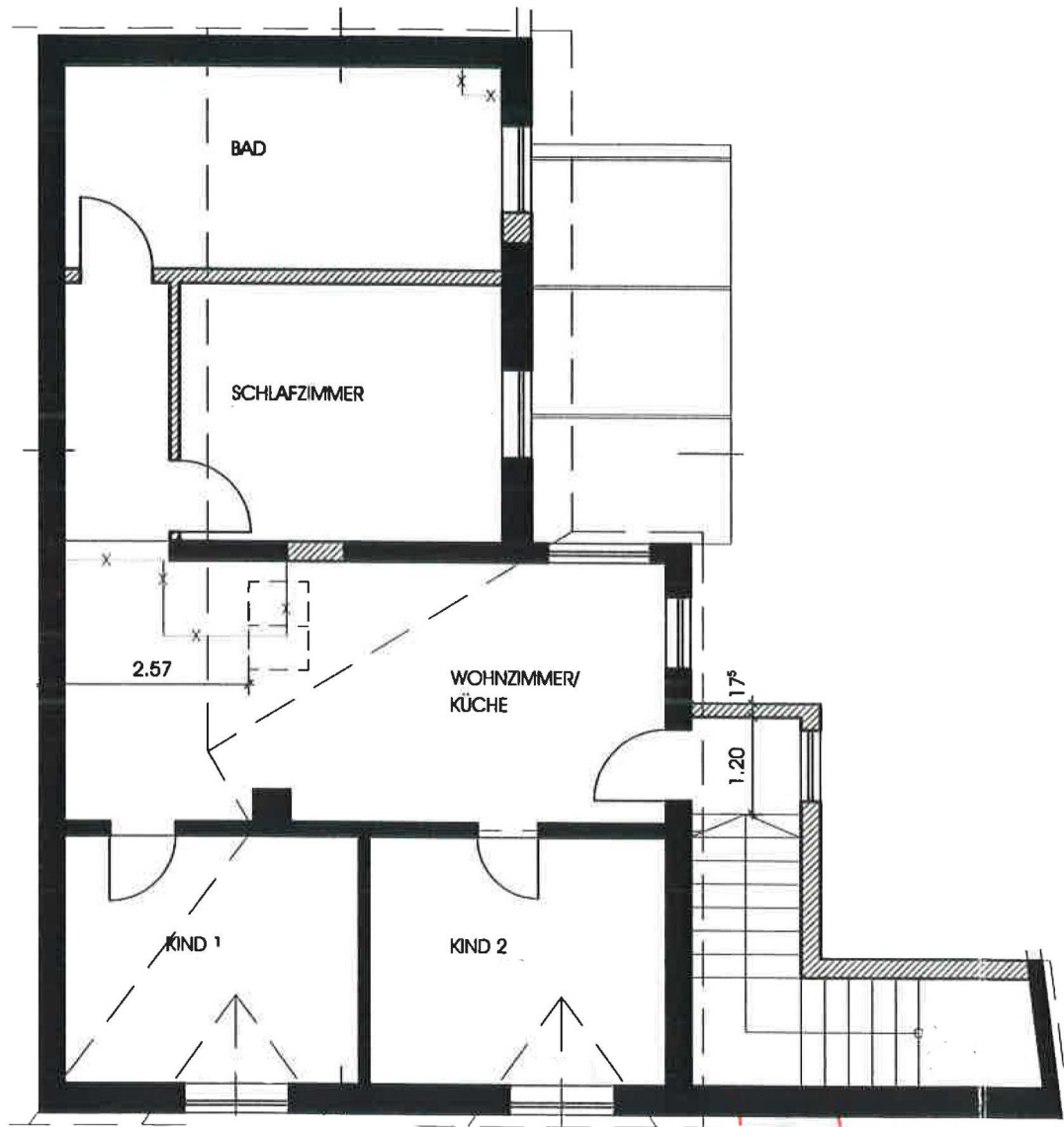
## Hinweis

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.



GRUNDRISS ERDGESCHOSS

Änderungen vorbehalten



GRUNDRISS DACHGESCHOSS

Änderungen vorbehalten