

Ihre Ansprechpartnerin
Michaela Maaßen

Immobilienkauffrau
Selbstständige Immobilienmaklerin
Freie Handelsvertreterin



41849 Wassenberg-Rothenbach

**Gepflegtes Reihenendhaus mit modernem Wohnkomfort und
schönem Garten in Wassenberg-Rothenbach**





Das Wichtigste

Kosten & Verfügbarkeit

Objekt-Nr.:	26.55
Preis:	218.000 €
Provision:	3,57 %, Provisionspflichtig: ja
Verfügbar ab:	Nach Absprache

Gebäudeart & Zustand

Haustyp:	Reihenendhaus
Baujahr:	1955
Zustand:	saniert
Qualität der Ausstattung:	normal

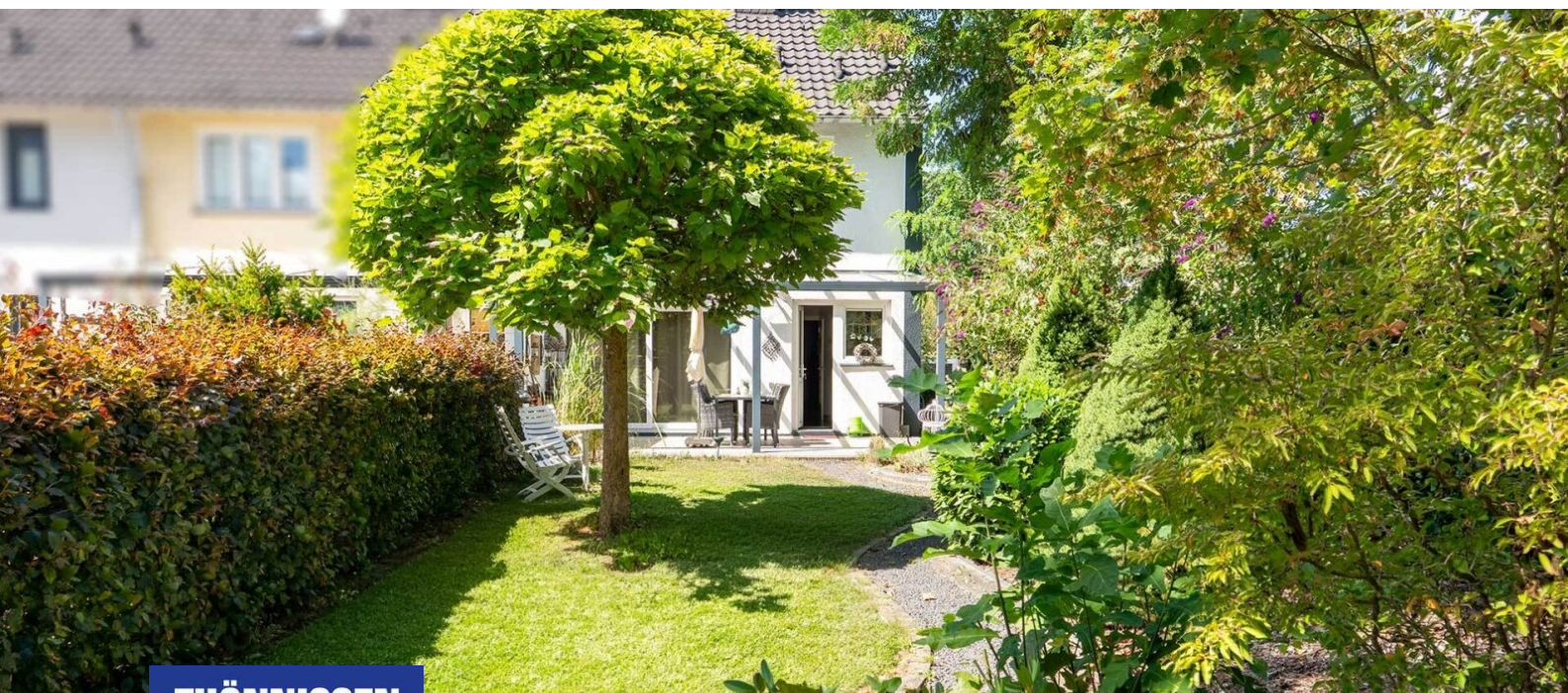
Provision 3,57% der Kaufsumme inkl. MwSt.; verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

Flächen & Größen

Wohnfläche ca.:	70 m ²
Grundstück ca.:	318 m ²
Zimmeranzahl:	3
Anzahl Schlafzimmer:	2

Energieeffizienz

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



Details zur Immobilie

Objektbeschreibung: Dieses gepflegte Reihenendhaus befindet sich in einer angenehmen und ruhigen Wohnlage von Wassenberg-Rothenbach. Das ursprünglich im Jahr 1955 errichtete Wohnhaus wurde zwischenzeitlich umfassend saniert und präsentiert sich heute in einem zeitgemäßen und behaglichen Zustand. Auf ca. 70 m² Wohnfläche erwartet Sie eine gut durchdachte Raumaufteilung mit gemütlicher Wohnatmosphäre. Ergänzt wird das Angebot durch eine separate Garage sowie einen praktischen Schuppen im Garten, der zusätzlichen Stauraum bietet. Der pflegeleicht angelegte Garten lädt zum Entspannen und Verweilen ein und bietet einen schönen Rückzugsort im Grünen.

Auch die Umgebung überzeugt: Der nahegelegene Luftkurort Wassenberg, der Effelder Waldsee sowie das Naturparkgebiet „De Meinweg“ bieten zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Radtouren und vielfältige Freizeitaktivitäten.

Ein ideales Zuhause für alle, die Wert auf eine ruhige Wohnlage, ein gemütliches Ambiente und eine naturnahe Umgebung legen.

Durch den bestehenden Miteigentumsanteil an der Gesamtfläche fällt eine gemeinschaftliche Rücklagenbildung an.

Raumaufteilung

Erdgeschoss:

Eingangsbereich mit Treppenauf- und Abgang; offene Küche;
Wohn-Essbereich mit Kaminofen und Ausgang auf die überdachte Terrasse

Obergeschoss:

Flur; Schlafzimmer; Kinderzimmer; Bad mit Dusche, Waschbecken und WC

Dachgeschoss:

als Speicher oder mögliche Ausbaureserve

Kellergeschoss:

Flur; WC; Heizungsraum; Hauswirtschaftsraum; Abstellraum

Ausstattung:

- massive Bauweise
- Fenster als Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Heizung als Öl-Zentralheizung
- Heizkörper und Heizungsrohre aus 2020
- Kaminofen im Wohnbereich
- Böden im Objekt mit Natursteinfliesen- und Laminatbelag

Details zur Immobilie

- neue Elektroleitungen sowie neuer Sicherungskasten
- neue Wasser- und Abwasserleitungen
- moderne EBK kann übernommen werden
- Garten mit rückwertigem Zugang und Schuppen
- Terrassenüberdachung mit Glasdach
- neue Schiebehebetüranlage zur Terrasse
- Einzelgarage
- voll unterkellert

Lage:

NRW / Kreis Heinsberg / Stadt Wassenberg / Ortsteil Rothenbach

Dieses Objekt befindet sich in Wassenberg-Rothenbach, einem idyllisch gelegenen Ortsteil der Stadt Wassenberg im Kreis Heinsberg und zeichnet sich insbesondere durch seine ruhige, naturnahe Umgebung aus. Der Ort liegt unmittelbar an der niederländischen Grenze und bietet damit eine besondere Kombination aus ländlicher Wohnqualität und guter Erreichbarkeit der umliegenden Städte.

Die Umgebung ist geprägt von weitläufigen Wäldern, Wiesen und attraktiven Naherholungsgebieten. Besonders der nahegelegene Effelder Waldsee sowie das grenzüberschreitende Naturparkgebiet „De Meinweg“ laden zu ausgedehnten Spaziergängen, Radtouren und vielfältigen Freizeitaktivitäten in der Natur ein. Das nahegelegene Stadtzentrum von Wassenberg bietet eine gute Infrastruktur für den täglichen Bedarf. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Lebens sind in kurzer Zeit erreichbar. Auch die historische Altstadt von Wassenberg mit ihren charmanten Gassen, Gastronomieangeboten und dem Burgberg bietet zusätzliche Möglichkeiten für Freizeit und Erholung. Durch die Lage im westlichen Nordrhein-Westfalen bestehen zudem gute Verbindungen in Richtung Heinsberg, Erkelenz und Mönchengladbach. Auch die niederländischen Städte Roermond und Roerdalen sind schnell erreichbar. Rothenbach eignet sich somit besonders für alle, die ruhiges und naturnahes Wohnen mit einer guten Anbindung an die umliegenden Orte und Städte verbinden möchten.

Sonstiges:

Garten:

Hinter dem Haus erwartet Sie eine großzügige, gepflasterte Terrasse, die direkt an den Wohnbereich anschließt und zu gemütlichen Stunden im Freien einlädt. Dank der modernen Terrassenüberdachung lässt sich der Außenbereich unabhängig von der Witterung vielseitig nutzen.

Der angrenzende Garten präsentiert sich gepflegt und ansprechend. Eine Rasenfläche sowie die umlaufenden, dicht gewachsenen Hecken sorgen für

Details zur Immobilie

eine angenehme Privatsphäre und schaffen einen geschützten Rahmen zum Entspannen. Für Gartengeräte und weitere Utensilien steht ein praktischer Geräteschuppen zur Verfügung. Der rückwärtige Zugang zu den Garagen bietet zusätzlichen Komfort im Alltag. Insgesamt überzeugt der Außenbereich durch seine gelungene Kombination aus Funktionalität, Privatsphäre und gemütlicher Atmosphäre – ein schöner Ort, um die warmen Tage in vollen Zügen zu genießen.

Garage:

Eine zur Immobilie gehörende Garage liegt nur wenige Schritte vom Haus entfernt.

Weitere Informationen

Haustyp:	Reihenendhaus
Etagenanzahl:	2
Terrasse:	1
Garten:	ja
Dachboden:	ja
Kamin:	ja
Keller:	voll unterkellert
Preis:	218.000 €
Provision:	3,57 %, Provisionspflichtig: ja
Verfügbar ab:	Nach Absprache
Energieausweistyp:	Energieausweis liegt zur Besichtigung vor
Heizung:	Zentralheizung
Befeuerungsart:	Öl
Baujahr:	1955
Zustand:	saniert
Qualität der Ausstattung:	normal
Bodenbelag:	Fliesen, Laminat
Wohnfläche ca.:	70 m²
Grundstück ca.:	318 m²
Zimmeranzahl:	3
Anzahl Schlafzimmer:	2
Anzahl Badezimmer:	1
Anzahl der Parkflächen:	1 x Garage
Bauphase:	Haus fertig gestellt



Diele



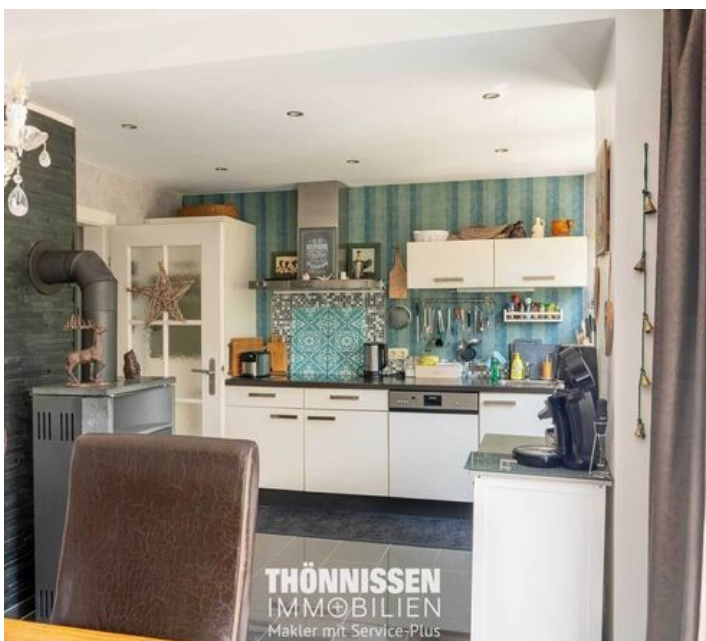
Diele



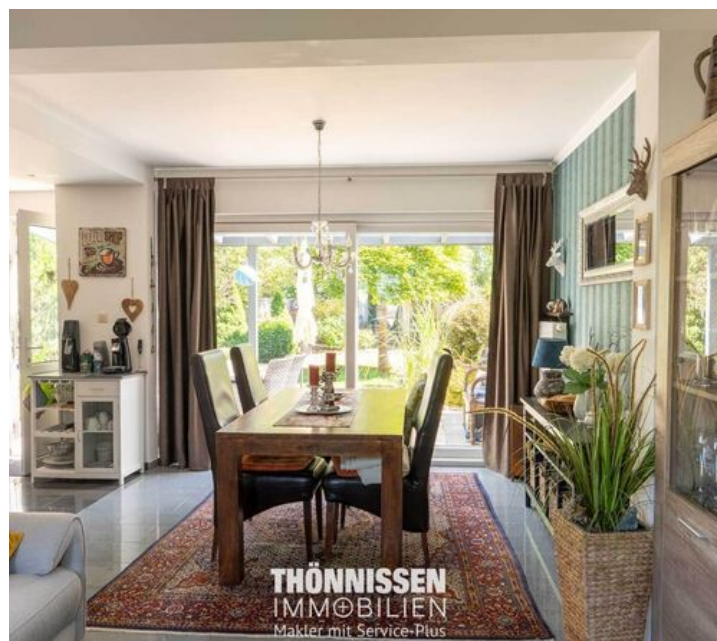
Treppe



Küche



Küche



Essbereich



THÖNNISSEN
IMMOBILIEN
Makler mit Service-Plus

Essbereich



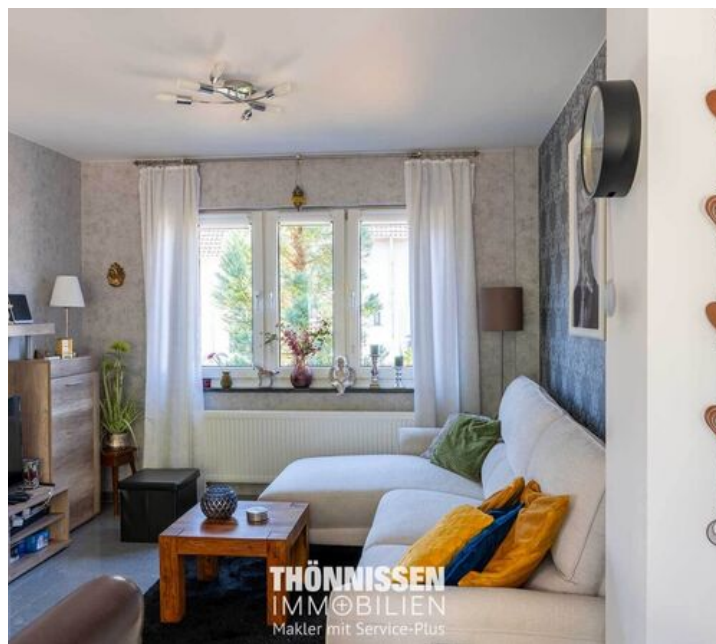
THÖNNISSEN
IMMOBILIEN
Makler mit Service-Plus

Wohn-Essbereich



THÖNNISSEN
IMMOBILIEN
Makler mit Service-Plus

Wohn-Essbereich



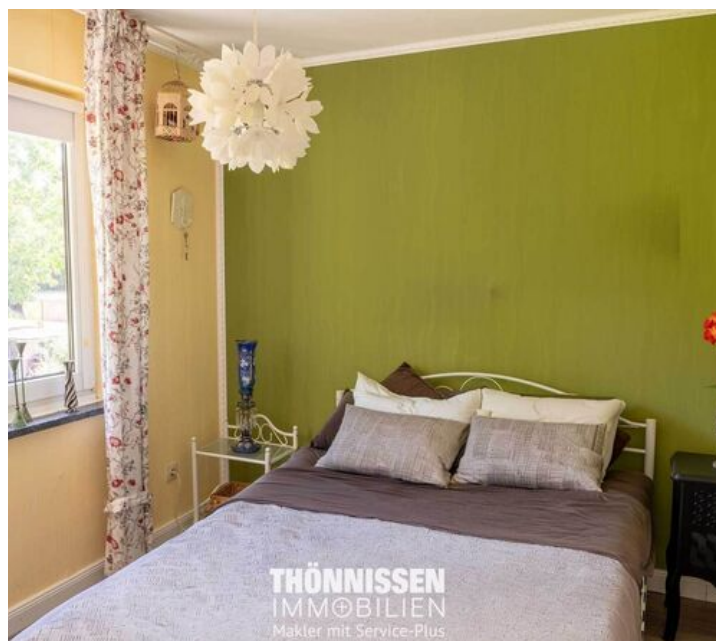
THÖNNISSEN
IMMOBILIEN
Makler mit Service-Plus

Wohnbereich



THÖNNISSEN
IMMOBILIEN
Makler mit Service-Plus

Schlafzimmer



THÖNNISSEN
IMMOBILIEN
Makler mit Service-Plus

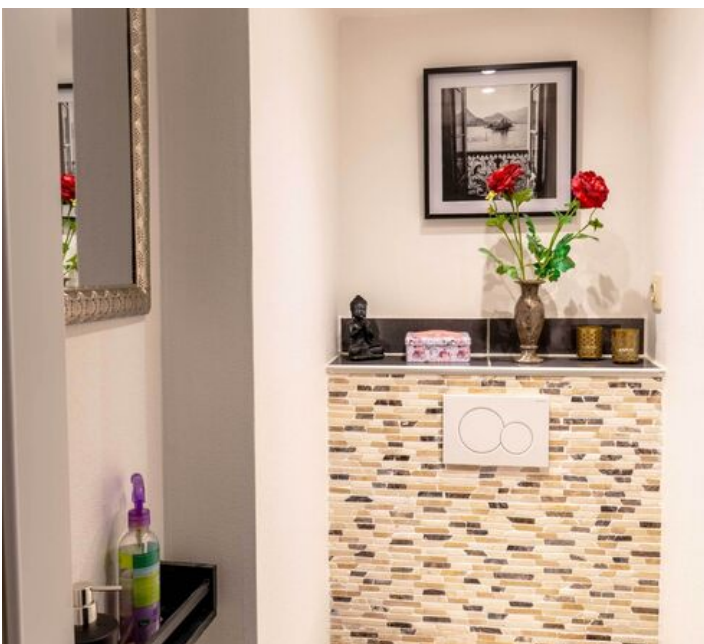
Kinderzimmer



Bad



Bad



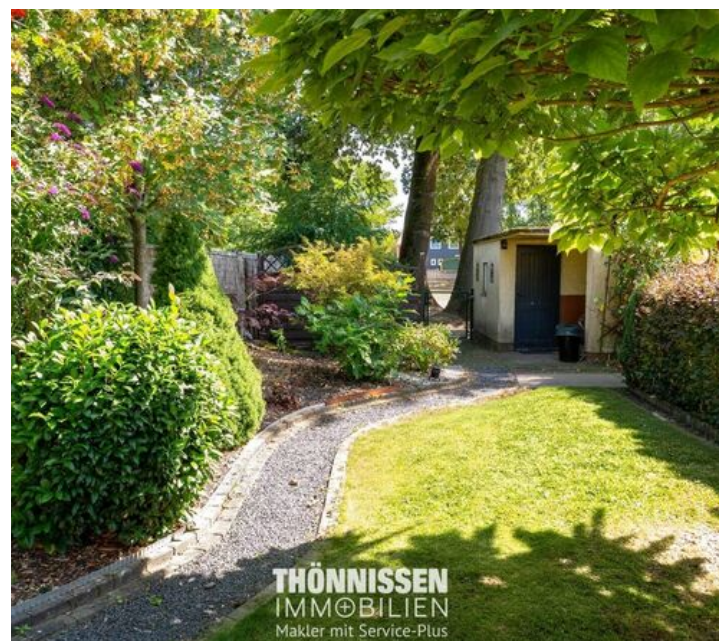
Gäste-WC im KG



Rückansicht



Terrasse



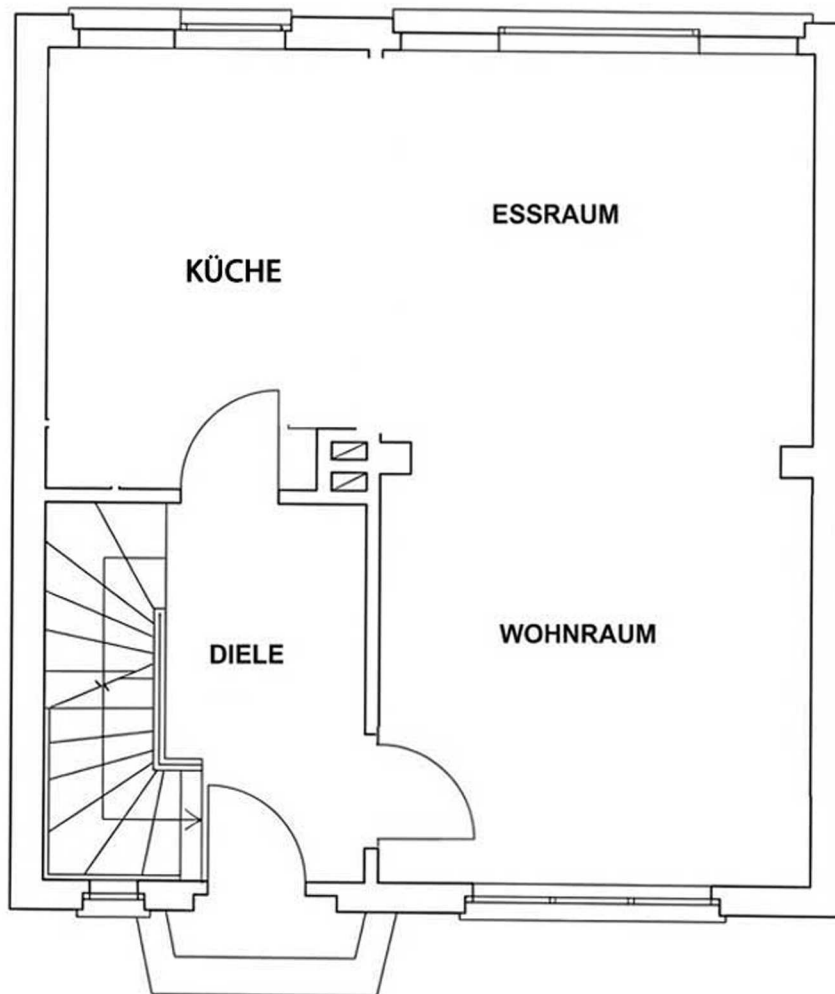
Garten



Geräteschuppen

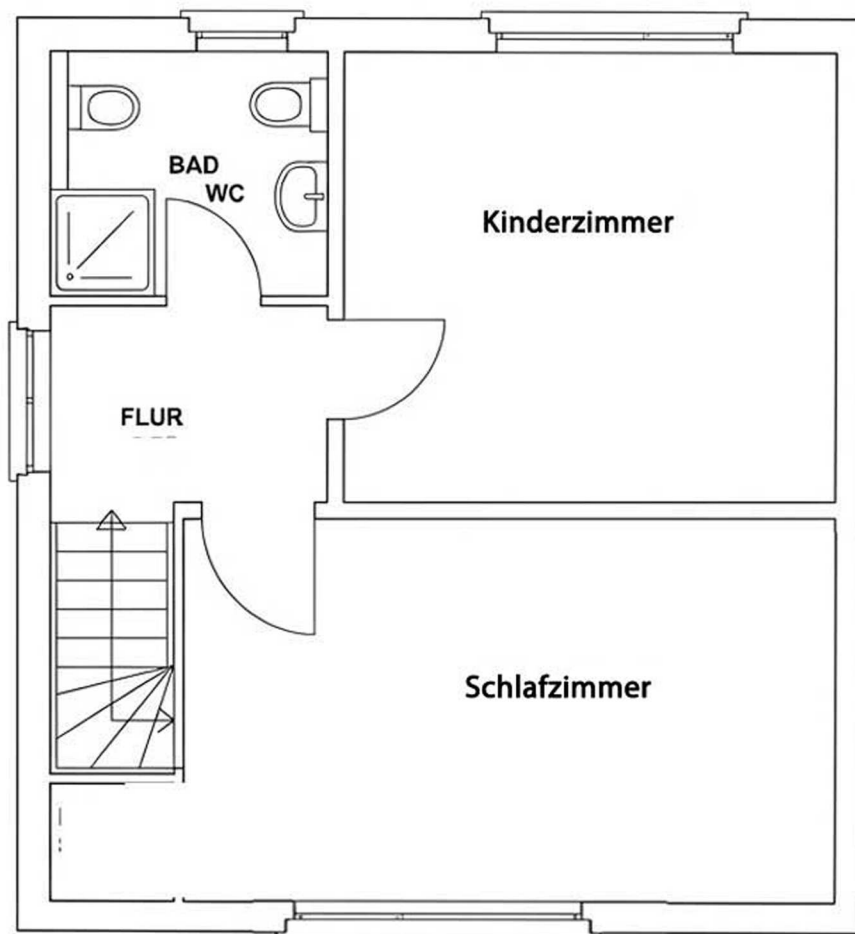
Hinweis

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 EG

Änderungen vorbehalten



Grundriss OG

Änderungen vorbehalten