

Ihre Ansprechpartnerin
Michaela Maaßen

Immobilienkauffrau
Selbstständige Immobilienmaklerin
Freie Handelsvertreterin



41849 Wassenberg-Birgelen
Sanierungsbedürftige Doppelhaushälfte in begehrter Lage von
Wassenberg-Birgelen



THÖNNISSEN
IMM+OBILIEN
Makler mit Service-Plus



Das Wichtigste

Kosten & Verfügbarkeit

Objekt-Nr.:	26.23.1
Preis:	125.000 €
Provision:	3,57 %, Provisionspflichtig: ja
Verfügbar ab:	nach Absprache

Gebäudeart & Zustand

Haustyp:	Einfamilienhaus
Baujahr:	1940
Zustand:	sanierungsbedürftig
Qualität der Ausstattung:	einfach

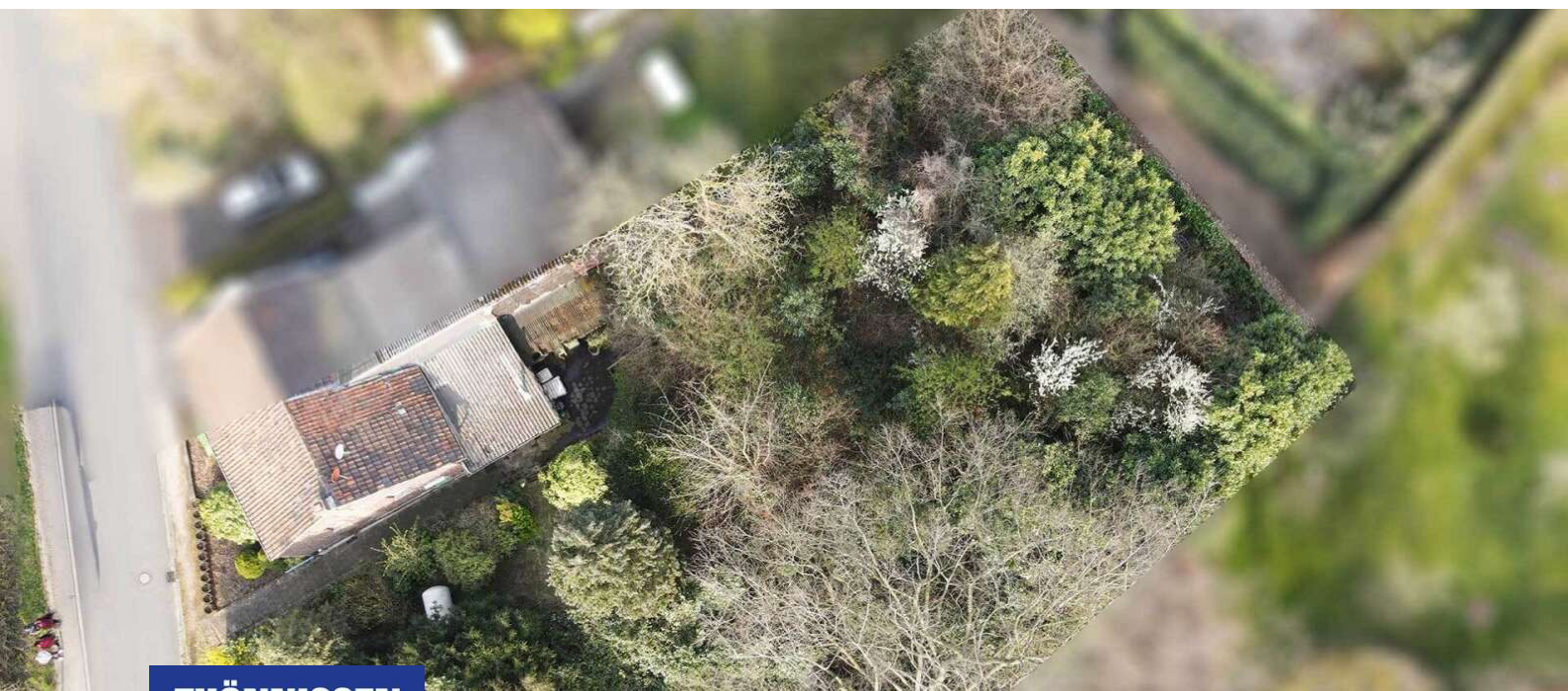
Provision 3,57% der Kaufsumme inkl. MwSt.; verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

Flächen & Größen

Wohnfläche ca.:	78 m ²
Grundstück ca.:	1.100 m ²
Zimmeranzahl:	3
Anzahl Schlafzimmer:	2

Energieeffizienz

Energieausweistyp:	Bedarfsausweis - gültig vom 08.06.2026 bis 07.06.2036
Energieeffizienz-Klasse:	H
Befeuerungsart:	Flüssiggas
Endenergiebedarf:	461 kWh/(m ² *a)



Details zur Immobilie

Objektbeschreibung: Diese sanierungsbedürftige Doppelhauhälfte bietet Ihnen die seltene Gelegenheit, Ihre Wohnräume ganz nach eigenen Vorstellungen zu verwirklichen. In beehrter, naturnaher und ruhiger Lage gelegen, überzeugt die Immobilie insbesondere durch ihr großzügiges, gewachsenes Grundstück mit vielseitigem Potenzial. Besonders hervorzuheben sind die bestehenden Erweiterungsmöglichkeiten: Eine Vergrößerung der Wohnfläche ist grundsätzlich denkbar und eröffnet zahlreiche Perspektiven – ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder individuelle Wohnkonzepte. Der weitläufige Garten bietet viel Raum für persönliche Gestaltungsideen und schafft eine hohe Lebensqualität im Grünen. Ob liebevolle Sanierung, Modernisierung oder Ausbau – dieses Objekt bietet eine hervorragende Grundlage für Käufer mit Visionen und Sinn für Potenzial.

Raumaufteilung

Erdgeschoss:

Diele mit Treppenaufgang; Küche; Waschküche; Badezimmer; Abstellraum; Wohnzimmer

Obergeschoss:

Flur; Schlafzimmer; Kinderzimmer

Dachgeschoss:

als Speicherfläche

Ausstattung:

- massive Bauweise
- Baujahr ca. 1940
- Fenster als Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Heizung als Flüssiggas-Zentralheizung
- Böden im Objekt teilweise mit Fliesen- und Teppichbelag
- großzügiges Gartengrundstück
- Anbaumöglichkeiten gegeben

Lage:

NRW / Kreis Heinsberg / Stadt Wassenberg / Ortsteil Birgelen

Dieses Grundstück 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

Details zur Immobilie

Naturparks Maas-Schwalm-Nette verleiht dem Ort einen besonderen Erholungswert. Spaziergänge, Fahrradtouren und vielfältige Freizeitmöglichkeiten beginnen hier praktisch vor der Haustür und schaffen 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:

Das großzügige Gartengrundstück in unmittelbarer Waldnähe begeistert mit seinem alten, gewachsenen Baumbestand und vermittelt eine besonders natürliche, idyllische Atmosphäre. Der derzeit vernachlässigte Garten bietet viel Potenzial zur individuellen Neugestaltung und eröffnet vielfältige Möglichkeiten zur Schaffung einer grünen Wohlfühlzone.

Weitere Informationen

Haustyp:	Einfamilienhaus
Dachboden:	ja
Keller:	nein
Preis:	125.000 €
Provision:	3,57 %, Provisionspflichtig: ja
Verfügbar ab:	nach Absprache
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis - gültig vom 08.06.2026 bis 07.06.2036
Baujahr laut Energieausweis:	1940
Energieeffizienz-Klasse:	H
Befeuerungsart:	Flüssiggas
Baujahr:	1940
Zustand:	sanierungsbedürftig
Qualität der Ausstattung:	einfach
Bodenbelag:	Fliesen, Teppichboden
Wohnfläche ca.:	78 m ²
Grundstück ca.:	1.100 m ²
Zimmeranzahl:	3
Anzahl Schlafzimmer:	2
Anzahl Badezimmer:	1
Bauphase:	Haus fertig gestellt
Endenergiebedarf:	461 kWh/(m ² *a)



Ansicht



Ansicht



Ansicht



Flurkarte

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.