

Ihr Ansprechpartner
Timo Schmitz

Immobilienkaufmann
Geprüfter Immobilienbewerter (EIA)
Immobilienbewerter (IHK)



41844 Wegberg

Großzügiges, gepflegtes Einfamilienhaus mit flexiblem Wohnkonzept
und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten in Wegberg





Das Wichtigste

Kosten & Verfügbarkeit

Objekt-Nr.:	26.37
Preis:	336.000 €
Provision:	3,57 %, Provisionspflichtig: ja
Verfügbar ab:	nach Absprache

Gebäudeart & Zustand

Haustyp:	Einfamilienhaus
Baujahr:	1962
Zustand:	gepflegt
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.:	120 m ²
Grundstück ca.:	646 m ²
Zimmeranzahl:	6
Anzahl Schlafzimmer:	5

Energieeffizienz

Energieausweistyp:	Bedarfsausweis - gültig vom 02.06.2026 bis 01.06.2036
Energieeffizienz-Klasse:	H
Heizung:	Zentralheizung
Befeuerungsart:	Öl
Endenergiebedarf:	304 kWh/(m ² *a)



Details zur Immobilie

Objektbeschreibung: Dieses im Jahr 1962 in solider Massivbauweise errichtete, freistehende Einfamilienhaus besticht durch seine hervorragende Raumaufteilung, Flexibilität und den gepflegten Zustand. Mit einer Gesamtwohnfläche von insgesamt ca. 146 m², die aktuell Raum für bis zu fünf mögliche Schlafzimmer bietet, schafft die Immobilie ideale Voraussetzungen für unterschiedlichste Lebensentwürfe. Dank der klugen Aufteilung lässt sich das Haus mühelos als großzügiges Domizil für die große Familie oder als Zweifamilienhaus mit einer separaten Einliegerwohnung nutzen. In dieser Fläche bereits enthalten ist eine Raumerweiterung aus dem Jahr 1973, bei der die Garage um ein ca. 26 m² großes, helles Studio aufgestockt wurde. Dieser gemütliche Raum ist direkt an das Haupttreppenhaus angebunden und bietet den idealen Platz für ein Home-Office, ein Atelier, ein eigenes Reich für Jugendliche oder eben ein weiteres Schlafzimmer. Aus baurechtlicher Sicht wird jedoch darauf hingewiesen, dass für diesen nachträglichen Ausbau keine dokumentierte Baugenehmigung vorliegt und die Übergabe im aktuellen Zustand erfolgt.

Auch im Innenbereich überzeugt das Haus durch eine solide Ausstattung und kontinuierliche Modernisierungen seit Ende der 1980er Jahre. Hierzu gehören die Modernisierung des Hauptdaches inklusive einer Unterspannbahn, der Austausch der Hauseingangstür sowie der Einbau von braunen Kunststofffenstern mit moderner Doppelverglasung und Rollläden, die im Erdgeschoss teilweise elektrisch betrieben werden. Während die Wohn- und Schlafräume überwiegend mit hochwertigem Parkett ausgestattet sind, präsentieren sich die Flure, Küchen und die beiden umfassend modernisierten Badezimmer im Erd- und Dachgeschoss pflegeleicht gefliest und komfortabel mit wandhängenden WCs, Einbaubadewannen, Waschtischen sowie separaten Duschnischen.

Raumaufteilung

Erdgeschoss:

Eingangsdiele; Elternschlafzimmer; Wohnzimmer; Küche mit Essecke; Vorratsraum; Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Becken und WC; Ausgang auf die Terrasse

Obergeschoss:

Flur; Büro; Kinderzimmer; Elternschlafzimmer; Kinderzimmer/mögliche 2. Küche (Anschlüsse vorhanden); Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Becken und WC; Zugang zum separaten Studio

Kellergeschoss:

Details zur Immobilie

Flur; Kellerraum; Heizungsraum; Vorratsraum; Waschraum mit Ausgang in den Garten

Ausstattung:

- massive Bauweise
- Fenster als Kunststofffenster mit Isolierverglasung und teilweise elektrischen Rollläden.
- Heizung als Öl-Zentralheizung aus 1997
- Böden im Objekt mit Fliesen- und Parkettbodenbelag
- 2 Bäder
- 2 Küchen möglich
- Sonnenterrasse
- seitliches Gartengrundstück
- vollunterkellert
- Gartenhaus
- große Garage und mehrere Stellplätze

Lage:

NRW / Kreis Heinsberg / Stadt Wegberg

Wohnen in der Mühlenstadt Wegberg – naturnah und gut angebunden.

Dieses Einfamilienhaus befindet sich in attraktiver Lage von Wegberg, einer beliebten Stadt im Westen Nordrhein-Westfalens nahe der niederländischen Grenze. Die Stadt zeichnet sich durch ihre hohe Lebensqualität, eine gute Infrastruktur sowie zahlreiche Naherholungsmöglichkeiten aus. Umgeben von Wäldern, Wiesen und Flusslandschaften bietet Wegberg eine ideale Kombination aus naturnahem Wohnen und urbanem Komfort. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten sowie vielfältige Freizeit- und Sportangebote sind im Stadtgebiet vorhanden und bequem erreichbar. Die historische Innenstadt mit ihren Cafés, Restaurants und Geschäften lädt zum Verweilen ein. Dank der guten Verkehrsanbindung sind die Städte Mönchengladbach, Heinsberg und Düsseldorf sowohl mit dem Auto als auch teilweise über den öffentlichen Nahverkehr gut erreichbar. Die nahegelegenen Autobahnen ermöglichen zudem eine schnelle Anbindung an die Ballungsräume am Rhein sowie an die benachbarten Niederlande. Die reizvolle Niederrheinlandschaft mit ihren Rad- und Wanderwegen, Seen und Naturschutzgebieten macht Wegberg besonders attraktiv für Familien, Naturliebhaber und alle, die ruhiges Wohnen mit guter Erreichbarkeit verbinden möchten.

Details zur Immobilie

Sonstiges:

Garten:

Ruhige Stadtoase: Das ca. 646 m² große Grundstück ist rechteckig zugeschnitten und verfügt über eine repräsentative Straßenfront von ca. 36 Metern. Während das Gebäude nach Norden ausgerichtet ist, erstreckt sich die aufwendig angelegte, grüne Garteninsel nach Westen – perfekt, um nach Feierabend die Abendsonne auf der gepflasterten Terrasse zu genießen. Ein gemütliches Holz-Gartenhaus bietet zusätzlichen Platz für Gartengeräte oder Freizeitgestaltung. Zum Objekt gehört eine großzügige Einzelgarage mit manuellem Schwingtor und praktischem Direktdurchgang in den Garten.

Garage:

Die großzügige Einzelgarage mit manuellem Schwingtor bietet dank eines praktischen zusätzlichen Ausgangs auf der Rückseite einen direkten Zugang in den Garten. Vor der Garage befindet sich zudem eine befestigte Zufahrt, die als Stellplatz dient.

Weitere Informationen

Haustyp:	Einfamilienhaus
Etagenanzahl:	2
Terrasse:	1
Garten:	ja
Keller:	voll unterkellert
Preis:	336.000 €
Provision:	3,57 %, Provisionspflichtig: ja
Verfügbar ab:	nach Absprache
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis - gültig vom 02.06.2026 bis 01.06.2036
Baujahr laut Energieausweis:	1962
Energieeffizienz-Klasse:	H
Heizung:	Zentralheizung
Befeuerungsart:	Öl
Baujahr:	1962
Zustand:	gepflegt
Qualität der Ausstattung:	normal
Bodenbelag:	Fliesen, Parkett
Wohnfläche ca.:	120 m ²
Grundstück ca.:	646 m ²
Zimmeranzahl:	6
Anzahl Schlafzimmer:	5
Anzahl Badezimmer:	2
Bauphase:	Haus fertig gestellt
Endenergiebedarf:	304 kWh/(m ² *a)



Ansicht



Diele



Küche



Wohnzimmer



Schlafzimmer EG



Bad EG



Flur-OG



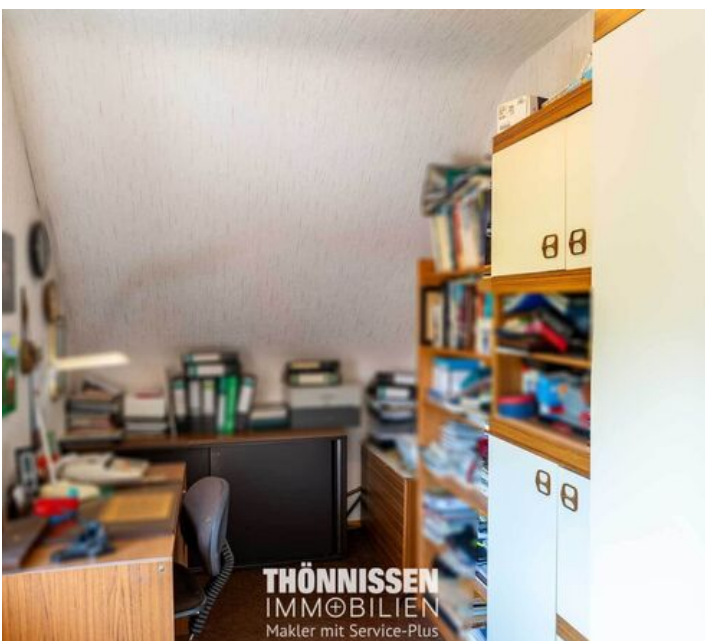
Schlafzimmer



Kinderzimmer



Kinderzimmer



Büro



Bad OG



THÖNNISSEN
IMMOBILIEN
Makler mit Service-Plus

Studio 0G



THÖNNISSEN
IMMOBILIEN
Makler mit Service-Plus

Terrasse



THÖNNISSEN
IMMOBILIEN
Makler mit Service-Plus

Terrasse



THÖNNISSEN
IMMOBILIEN
Makler mit Service-Plus

Garten



THÖNNISSEN
IMMOBILIEN
Makler mit Service-Plus

Garten



THÖNNISSEN
IMMOBILIEN
Makler mit Service-Plus

Garten



Ansicht



Ansicht

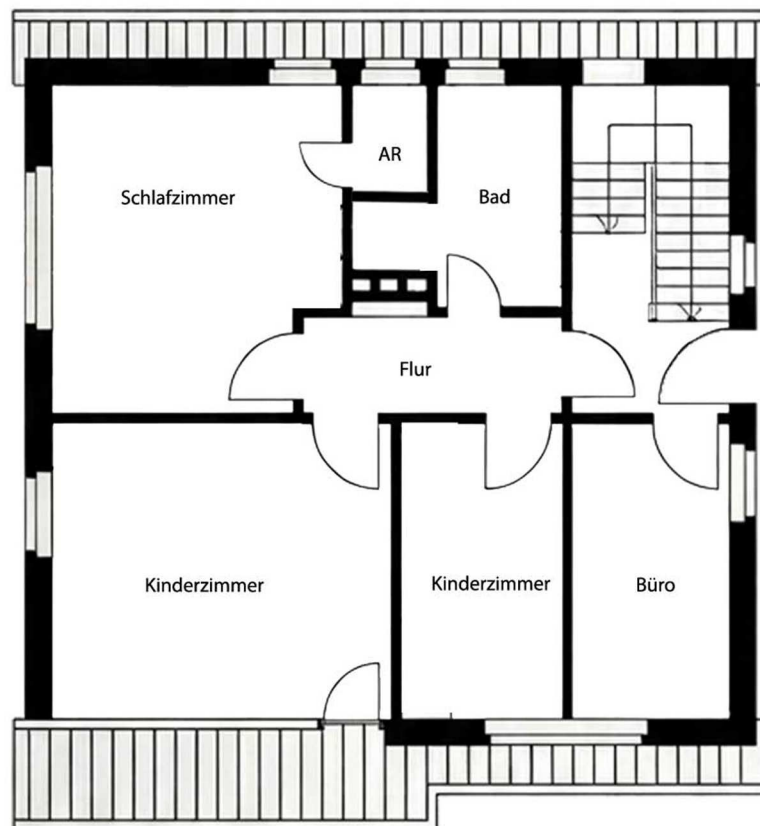
Hinweis

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



Dachgeschoss

Änderungen vorbehalten