

Ihr Ansprechpartner  
**Timo Schmitz**

Immobilienkaufmann  
Geprüfter Immobilienbewerter (EIA)  
Immobilienbewerter (IHK)



41844 Wegberg-Tüschenbroich  
Charmantes Bauernhaus mit Innenhof, Scheunen und vielseitigem  
Entwicklungspotenzial



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



## Das Wichtigste

### Kosten & Verfügbarkeit

Objekt-Nr.: 26.21  
Preis: 298.000 €

### Gebäudeart & Zustand

Haustyp: Bauernhaus  
Baujahr: 1910  
Zustand: sanierungsbedürftig  
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.: 137 m<sup>2</sup>  
Grundstück ca.: 1.304 m<sup>2</sup>  
Zimmeranzahl: 6  
Anzahl Schlafzimmer: 5

### Energieeffizienz

Energieausweistyp: Bedarfsausweis - gültig vom 10.03.2026 bis 09.03.2036  
Energieeffizienz-Klasse: H  
Heizung: Zentralheizung  
Befeuerungsart: Gas  
Endenergiebedarf: 372 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)



## Details zur Immobilie

**Objektbeschreibung:** Dieses charmante Resthof-Anwesen, ursprünglich um 1900 erbaut und 1953 neu aufgebaut, verbindet historischen Charakter mit vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten. Die sanierungsbedürftige Immobilie bietet Liebhabern besonderer Objekte die Chance, ein einzigartiges Zuhause mit viel Persönlichkeit zu schaffen. Besonders hervorzuheben sind die großzügigen Nebengebäude: Ein ehemaliger Viehstall wird derzeit als Abstellfläche genutzt und eröffnet zahlreiche Nutzungs- und Ausbaumöglichkeiten. Eine weitere Scheune im hinteren Bereich eignet sich ideal für Fahrzeuge, Werkstatt, Lager oder Hobbys. Ein zusätzlicher Pluspunkt ist die 30 kWp Photovoltaikanlage, die dem Anwesen einen nachhaltigen Mehrwert verleiht. Ob für Handwerker, Selbstständige, Oldtimer-Enthusiasten oder Tierhalter – dieses Anwesen bietet viel Raum für individuelle Ideen und die perfekte Kombination aus Wohnen und Arbeiten. Ein Objekt mit Charme, Freiraum und großem Entwicklungspotenzial.

Raumaufteilung

Erdgeschoss:

Flur ; Küche; mit Esszimmer; Wohnzimmer; Schlafzimmer; Bad mit Becken, Dusche und WC

Obergeschoss:

Flur ; 4 Schlaf-/Kinderzimmer; Bad mit Becken, Badewanne und WC; Zugang zum Dachboden

Kellergeschoss:

Gewölbekeller als Abstell- und Hausanschlussraum

**Ausstattung:**

- massive Bauweise
- Fenster als Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden
- Heizung als Gas-Zentralheizung mit Warmwasseraufbereitung
- Kaminofen
- PV-Anlagen auf mehreren Dächern – mit ca. 30 kWp
- Böden im Objekt mit Holzdielen- und Fliesenbelag
- überdachte Terrasse + großer uneinsehbarer Innenhof
- Einfahrt als Carport
- Innenhof mit verschiedenen Schuppen
- rückwärtige Zufahrt zum Grundstück
- großes Gartengrundstück mit separater Halle

## Details zur Immobilie

**Lage:** NRW / Kreis Heinsberg / Stadt Wegberg / Ortsteil Tüschenbroich

Dieses ehemalige Bauernhaus befindet sich im idyllischen Ortsteil Tüschenbroich, der zur Stadt Wegberg im Kreis Heinsberg gehört und im reizvollen Naturraum des Niederrheinischen Tieflandes, nahe der niederländischen Grenze, liegt. Mit seiner ruhigen, ländlichen Struktur und nur rund 450 Einwohnern bietet Tüschenbroich eine besonders naturnahe und entschleunigte Wohnlage. Geprägt wird der Ort durch weitläufige Wälder, Felder und Wasserlandschaften im internationalen Naturpark Maas-Schwalm-Nette – ideal für Spaziergänge, Radfahren und vielfältige Freizeitaktivitäten in der Natur.

Ein besonderes Highlight ist das historische Umfeld mit dem Schloss Tüschenbroich, den idyllischen Weihern sowie der denkmalgeschützten Ölmühle und der Ulrichskapelle, die dem Ort einen unverwechselbaren, fast märchenhaften Charakter verleihen. Trotz der ruhigen Lage ist die Anbindung gut: Die umliegenden Städte wie Wegberg und Erkelenz sind schnell erreichbar, ebenso das nahegelegene Mönchengladbach. Tüschenbroich vereint somit naturnahes Wohnen, historischen Charme und eine hohe Lebensqualität – ideal für alle, die Ruhe, Raum und eine besondere Umgebung schätzen.

**Sonstiges:**

Garten:

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der großzügige, uneinsehbare Innenhof, der viel Privatsphäre und ein geschütztes Ambiente bietet. Ob gemütliche Sitzbereiche, Spielmöglichkeiten oder individuelle Gestaltungsideen – hier entsteht ein ganz besonderer Rückzugsort mit viel Freiraum. Das rückwärtige Gartengrundstück präsentiert sich derzeit als weitläufige Rasenfläche mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Die vorhandene Scheune fügt sich harmonisch in das Ensemble ein und bietet zusätzlichen Raum für Fahrzeuge, Lagerung oder Hobbyprojekte. Besonders hervorzuheben ist die rückwärtige Zufahrt zum Grundstück, die zusätzlichen Komfort und flexible Nutzungsmöglichkeiten schafft – ideal beispielsweise für Fahrzeuge, Anhänger, Wohnmobile oder eine separate Erschließung des hinteren Grundstücksbereichs. Ein Grundstück mit viel Platz, Privatsphäre und außergewöhnlichem Potenzial.

## Weitere Informationen

Haustyp:	Bauernhaus
Etagenanzahl:	2
Garten:	ja
Dachboden:	ja
Preis:	298.000 €
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis - gültig vom 10.03.2026 bis 09.03.2036
Baujahr laut Energieausweis:	1900
Energieeffizienz-Klasse:	H
Heizung:	Zentralheizung
Befeuerungsart:	Gas
Baujahr:	1910
Zustand:	sanierungsbedürftig
Qualität der Ausstattung:	normal
Wohnfläche ca.:	137 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.:	1.304 m <sup>2</sup>
Zimmeranzahl:	6
Anzahl Schlafzimmer:	5
Anzahl Badezimmer:	2
Bauphase:	Haus fertig gestellt
Endenergiebedarf:	372 kWh/(m <sup>2</sup> *a)



Bauernhaus in Wegberg-Tüschbroich



Ansicht



Ansicht



Küche



Küche



Esszimmer



Esszimmer



Wohnzimmer



Schlafzimmer EG



Bad EG



Bad EG



Kinderzimmer



**THÖNNISSEN**  
IMMOBILIEN  
Makler mit Service-Plus

Kinderzimmer



**THÖNNISSEN**  
IMMOBILIEN  
Makler mit Service-Plus

Kinderzimmer



**THÖNNISSEN**  
IMMOBILIEN  
Makler mit Service-Plus

Bad OG



**THÖNNISSEN**  
IMMOBILIEN  
Makler mit Service-Plus

Dachboden



**THÖNNISSEN**  
IMMOBILIEN  
Makler mit Service-Plus

Dachboden



**THÖNNISSEN**  
IMMOBILIEN  
Makler mit Service-Plus

Innenhof



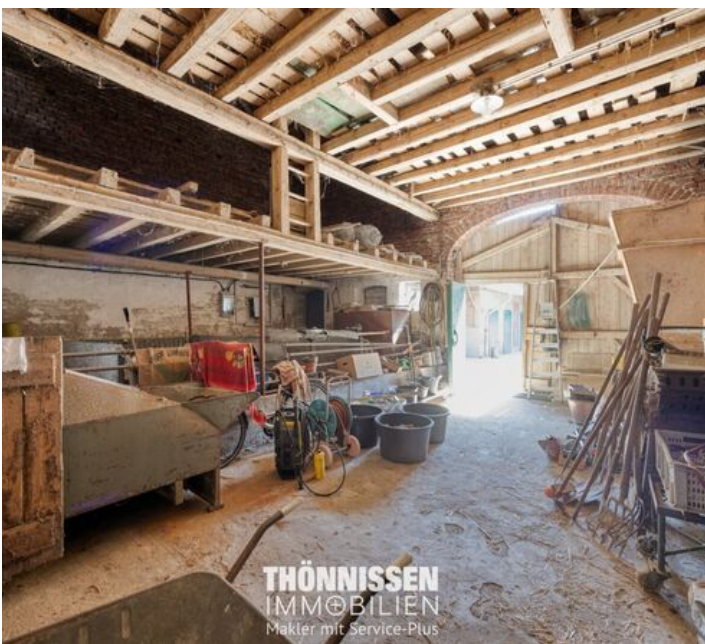
**THÖNNISSEN**  
IMMOBILIEN  
Makler mit Service-Plus

Innenhof



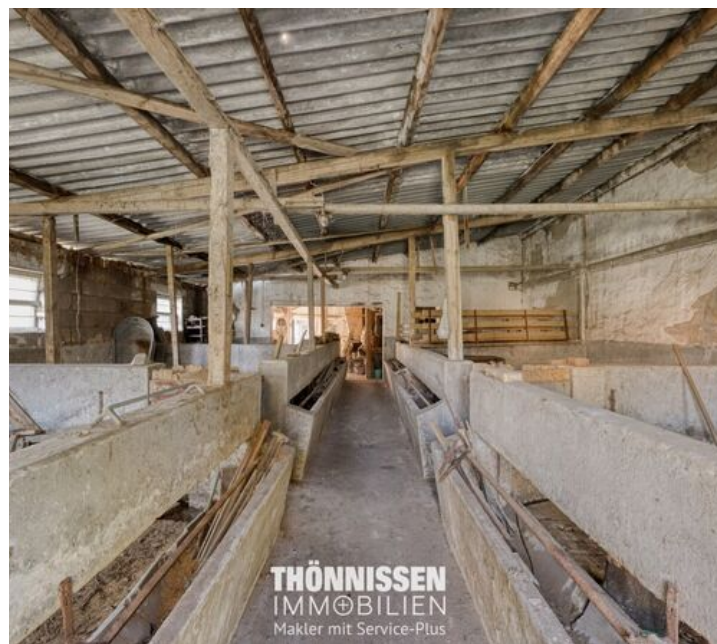
**THÖNNISSEN**  
IMMOBILIEN  
Makler mit Service-Plus

Ansicht



**THÖNNISSEN**  
IMMOBILIEN  
Makler mit Service-Plus

Stallung



**THÖNNISSEN**  
IMMOBILIEN  
Makler mit Service-Plus

Stallung



**THÖNNISSEN**  
IMMOBILIEN  
Makler mit Service-Plus

Scheune mit PV



**THÖNNISSEN**  
IMMOBILIEN  
Makler mit Service-Plus

Scheune



Garten



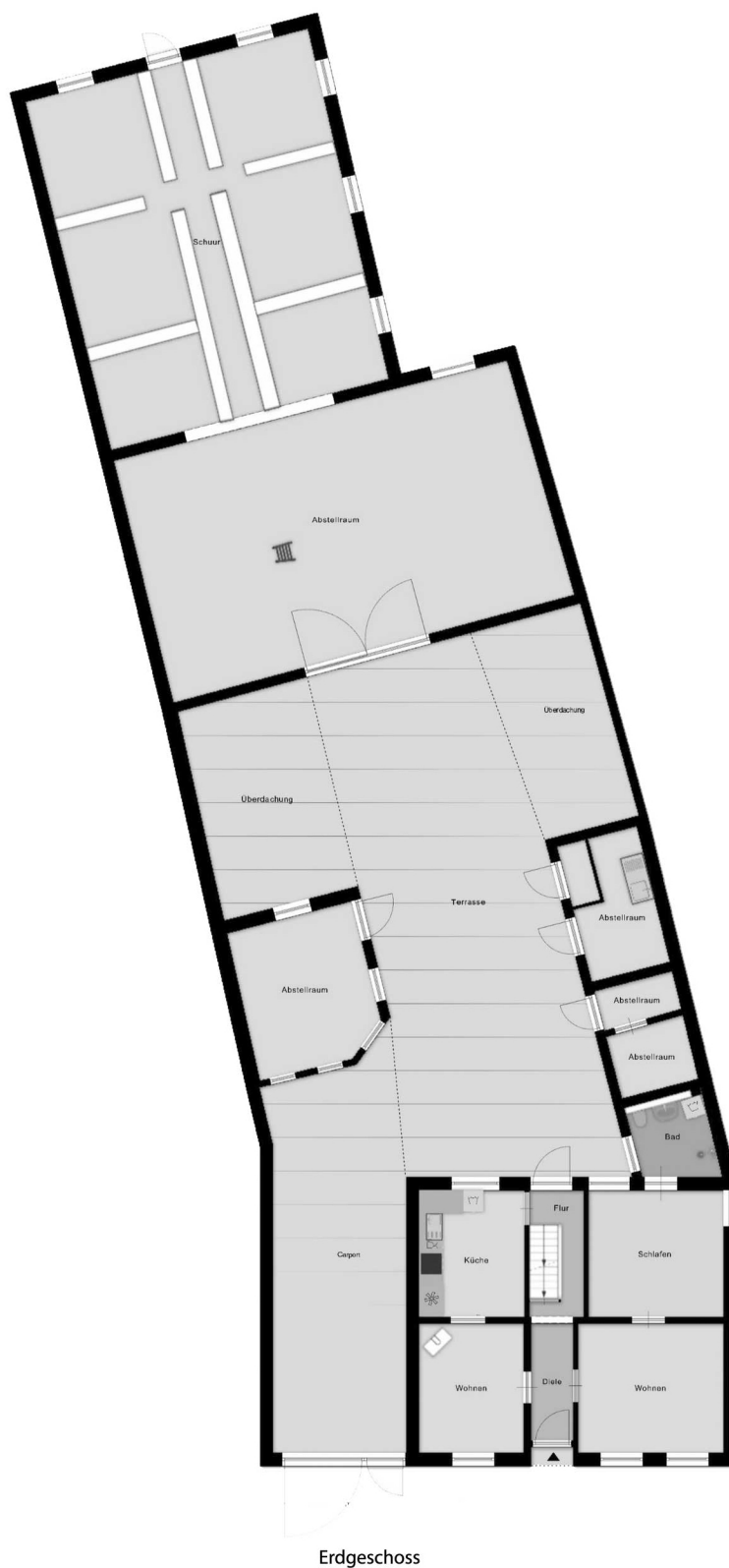
Garten



rückwärtige-Zufahrt

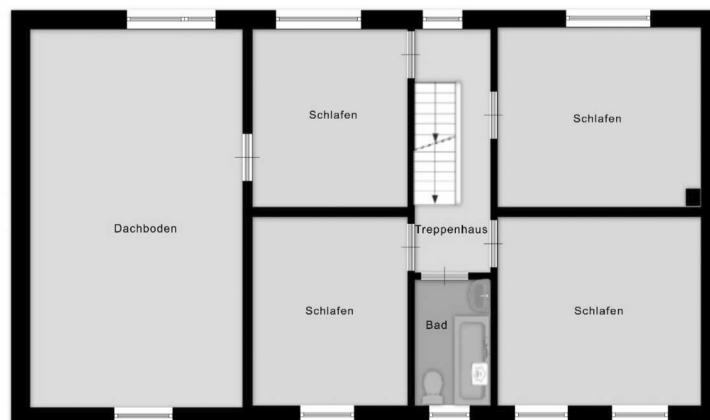
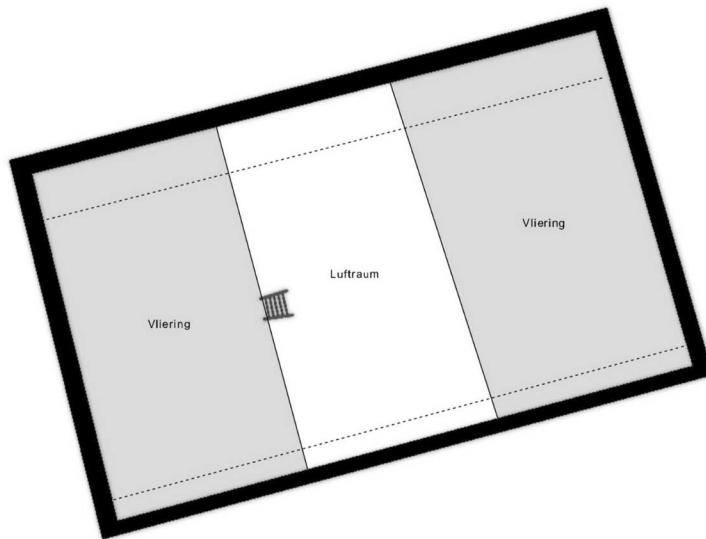
## Hinweis

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.



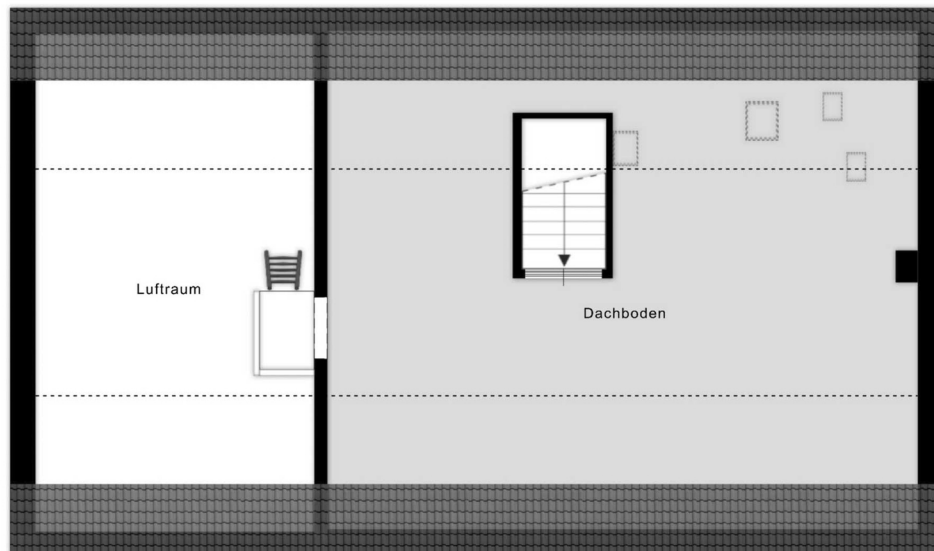
Adresse und Grundriss entnommen von Zöcker II

Änderungen vorbehalten



Obergeschoss

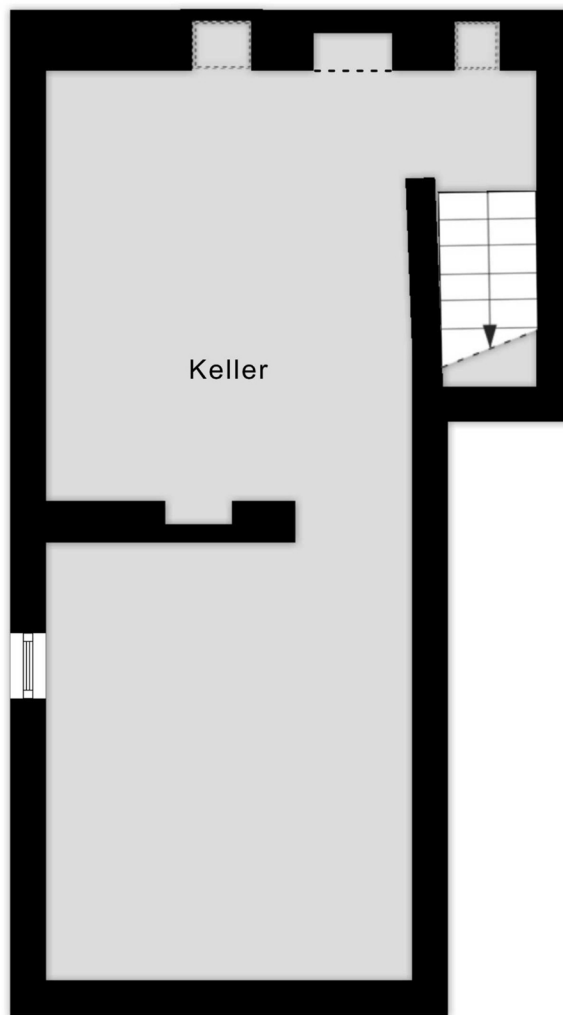
Änderungen vorbehalten



Aufmass und Grundriss erstellt von Zibber ©

Dachgeschoss

Änderungen vorbehalten



Kellergeschoss

Aufmass und Grundriss erstellt von Zibber ©

Änderungen vorbehalten