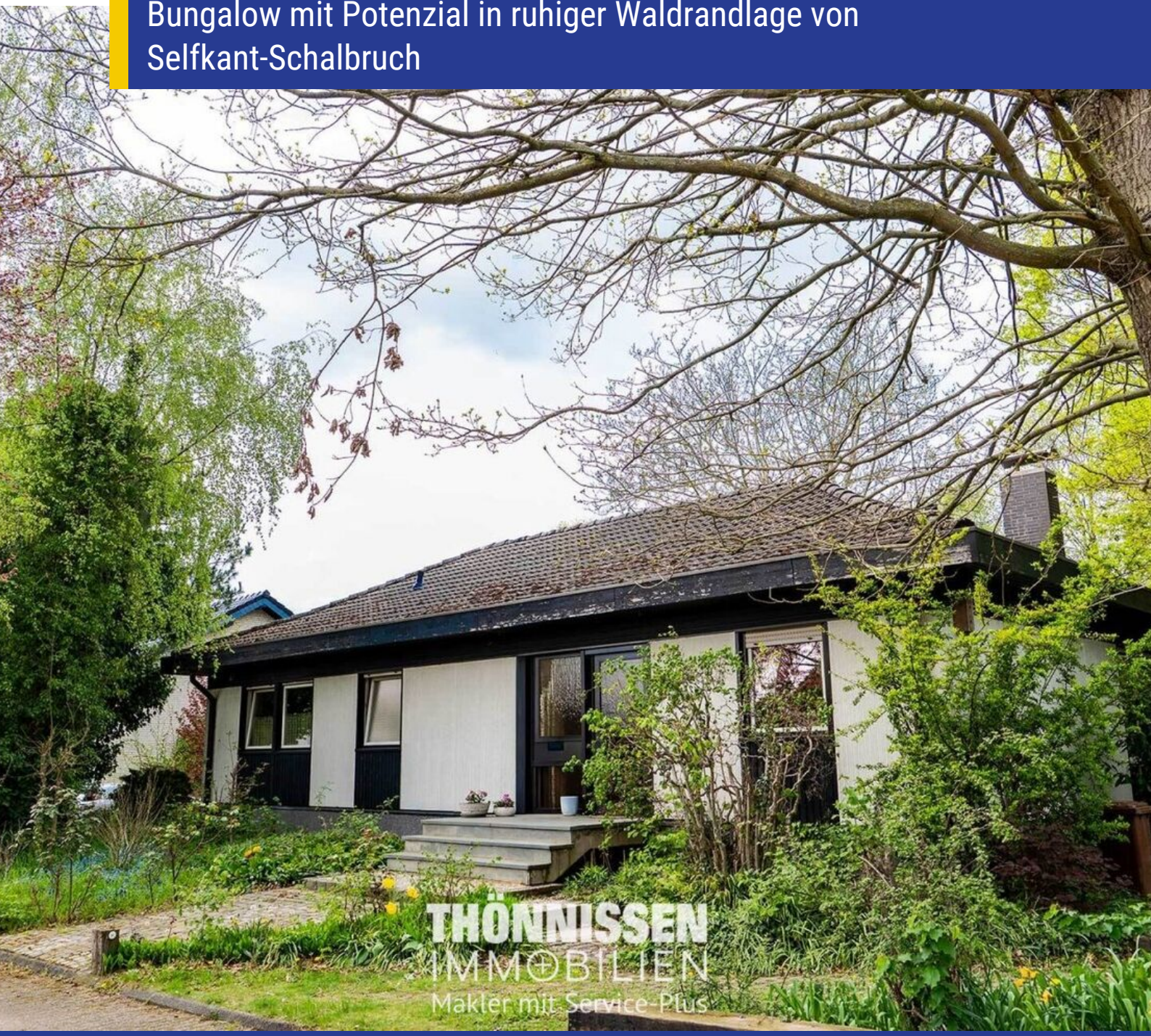
THÖNNISSEN IMMOBILIEN
Makler mit Service-Plus

43 JAHRE

Ihre Ansprechpartnerin
Michaela Maaßen
Immobilienkauffrau
Selbstständige Immobilienmaklerin
Freie Handelsvertreterin

52538 Selfkant-Schalbruch

Bungalow mit Potenzial in ruhiger Waldrandlage von Selfkant-Schalbruch



THÖNNISSEN IMMOBILIEN
Lindenstraße 262
52525 Heinsberg
Tel.: 0 24 52 - 15 99 10
info@thoennissen.com

Das Wichtigste

Kosten & Verfügbarkeit

Objekt-Nr.:	26.27
Preis:	253.000 €
Provision:	3,57 %
Verfügbar ab:	Nach Absprache

Gebäudeart & Zustand

Haustyp:	Bungalow
Baujahr:	1980
Zustand:	renovierungsbedürftig
Qualität der Ausstattung:	normal

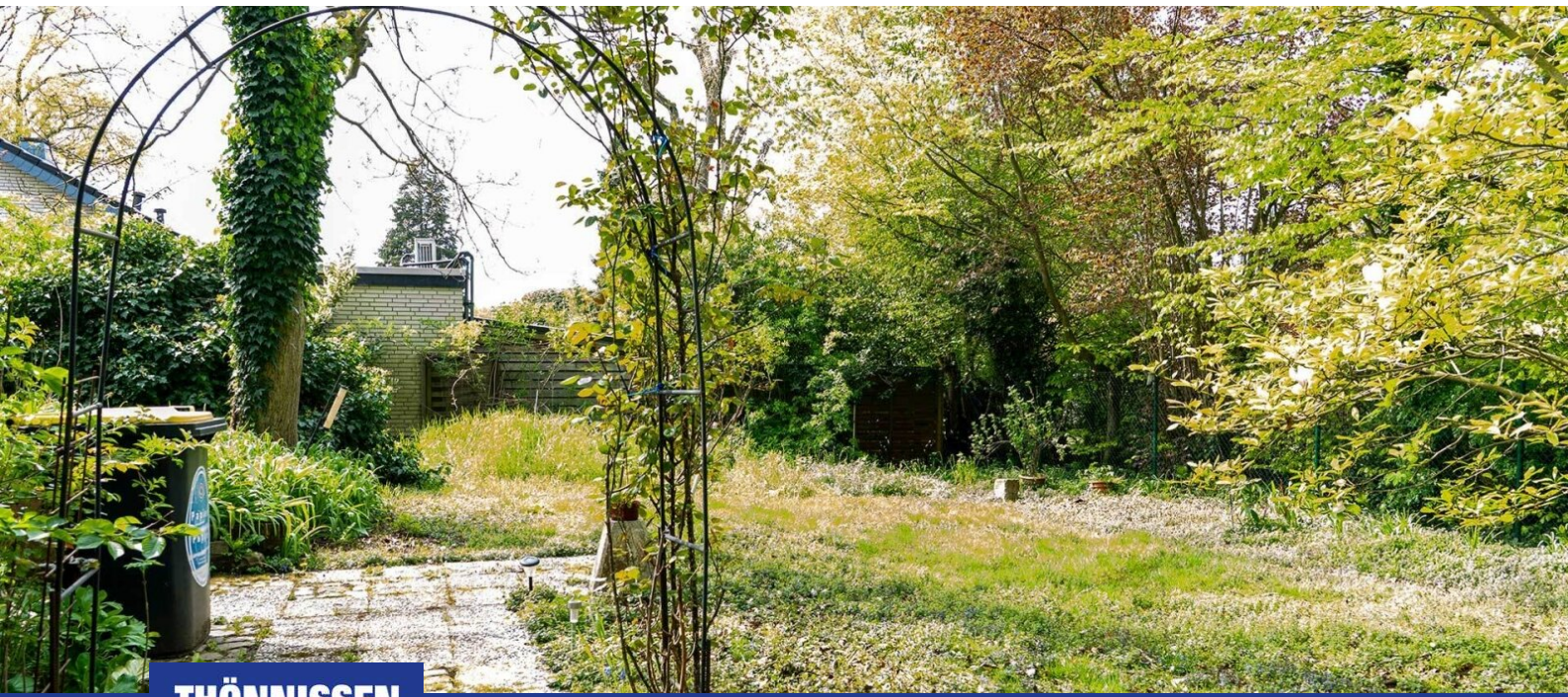
Provision 3,57% der Kaufsumme inkl. MwSt.; verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

Flächen & Größen

Wohnfläche ca.:	136 m²
Grundstück ca.:	1.002 m²
Zimmeranzahl:	5
Anzahl Schlafzimmer:	3

Energieeffizienz

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



Details zur Immobilie

Objektbeschreibung:

Dieser charmante Bungalow aus dem Jahr 1980 befindet sich in ruhiger und naturnaher Lage von Selfkant-Schalbruch, unweit von Waldgebieten, die zu erholsamen Spaziergängen und Freizeitaktivitäten einladen. Das ebenerdige Wohnkonzept bietet auf ca. 136 m² Wohnfläche ein angenehmes und komfortables Wohnen – ideal für alle, die das Leben auf einer Ebene schätzen.
Die Immobilie verfügt über drei Schlafzimmer sowie einen großzügigen Wohnbereich, der durch einen Kaminofen eine besonders behagliche Atmosphäre erhält und zu gemütlichen Stunden einlädt. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die überdachte Terrasse, die den Wohnraum nach außen erweitert und entspannte Aufenthalte im Freien ermöglicht. Das Haus präsentiert sich renovierungsbedürftig und bietet somit die ideale Grundlage, eigene Wohnideen und Gestaltungsvorstellungen zu verwirklichen. Das großzügige Gartengrundstück eröffnet ebenfalls vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung – ob als liebevoll angelegter Garten, Spielbereich oder persönlicher Rückzugsort im Grünen. Abgerundet wird dieses Angebot durch zwei Garagen, die ausreichend Platz für Fahrzeuge und zusätzlichen Stauraum bieten.

Raumaufteilung

Erdgeschoss:
Diele; Gäste-WC; Küche; Wohn-Esszimmer mit Ausgang auf die überdachte Terrasse; Schlafzimmer; 2 Kinderzimmer; Bad mit Becken, Wanne und WC; Abstellraum

Kellergeschoss:
4 Räume im Rohbauzustand

Ausstattung:

- Holzständerwerk Bauweise
- Fenster als Alufenster mit Isolierverglasung und Rollläden
- Heizung als Öl-Zentralheizung mit Warmwasseraufbereitung
- Böden im Objekt mit Teppich- und Fliesenbelag
- überdachte Terrasse
- 2 Einzelgaragen
- Gartengrundstück
- ruhige, Wald nahe Lage

Lage:

Dieser Bungalow befindet sich in Selfkant-Schalbruch, einem ruhigen, ländlich geprägten Ortsteil der Gemeinde Selfkant im westlichsten Zipfel Deutschlands, unmittelbar an der Grenze zu den Niederlanden. Die

Details zur Immobilie

Umgebung ist geprägt von weitläufigen Feldern, Wiesen und angrenzenden Waldgebieten, die einen hohen Erholungs- und Freizeitwert bieten. Spaziergänge, Radtouren und Naturerlebnisse beginnen hier praktisch direkt vor der Haustür. Im Ort selbst befinden sich ein Kindergarten sowie eine Grundschule, sodass kurze Wege und eine familienfreundliche Infrastruktur gewährleistet sind. Weiterführende Schulen sowie umfangreichere Einkaufsmöglichkeiten, ärztliche Versorgung und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in den nahegelegenen Zentren der Gemeinde Selfkant sowie in den benachbarten niederländischen Städten schnell erreichbar. So verbindet Schalbruch ruhiges Wohnen im Grünen mit einer alltagstauglichen und gut erreichbaren Infrastruktur.

Sonstiges:

Garten:
Die überdachte, erhöht gelegene Terrasse bietet einen schönen Blick in den Garten und lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Von hier aus genießen Sie eine angenehme Privatsphäre sowie einen harmonischen Übergang zwischen Wohnbereich und Außenanlage. Der Garten selbst überzeugt durch eine zentrale Rasenfläche, die von gewachsenen Sträuchern und Bäumen eingerahmt wird. Diese gewachsene Bepflanzung verleiht dem Grundstück eine natürliche Atmosphäre und bietet zugleich vielfältige Möglichkeiten zur persönlichen Neugestaltung – sei es als Ruheoase, Spielfläche oder individuell gestalteter Gartenbereich. Der Zugang zum Keller ist ebenfalls von hieraus gegeben und sorgt für praktische Abläufe im Alltag.

Garage:
Zwei Einzelgaragen, die sich direkt neben dem Haus befinden, bieten komfortable Stellmöglichkeiten für Fahrzeuge sowie zusätzlichen Stauraum. Ergänzt wird das Angebot durch eine lange Einfahrt, die weitere Parkmöglichkeiten für zusätzliche Fahrzeuge oder Besucher bereithält. So ist eine flexible und praktische Nutzung der Stellflächen jederzeit gewährleistet.

Weitere Informationen

Haustyp:	Bungalow
Etagenanzahl:	1
Terrasse:	1
Gäste-WC:	ja
Garten:	ja
Kamin:	ja
Keller:	voll unterkellert
Preis:	253.000 €
Provision:	3,57 %
Verfügbar ab:	Nach Absprache
Energieausweistyp:	Energieausweis liegt zur Besichtigung vor
Heizung:	Zentralheizung
Befeuerungsart:	Öl
Baujahr:	1980
Zustand:	renovierungsbedürftig
Qualität der Ausstattung:	normal
Wohnfläche ca.:	136 m²
Grundstück ca.:	1.002 m²
Zimmeranzahl:	5
Anzahl Schlafzimmer:	3
Anzahl Badezimmer:	1
Anzahl der Parkflächen:	2 x Garage
Bauphase:	Haus fertig gestellt

Ansicht

Ansicht

Diele

Diele

Küche

Essbereich

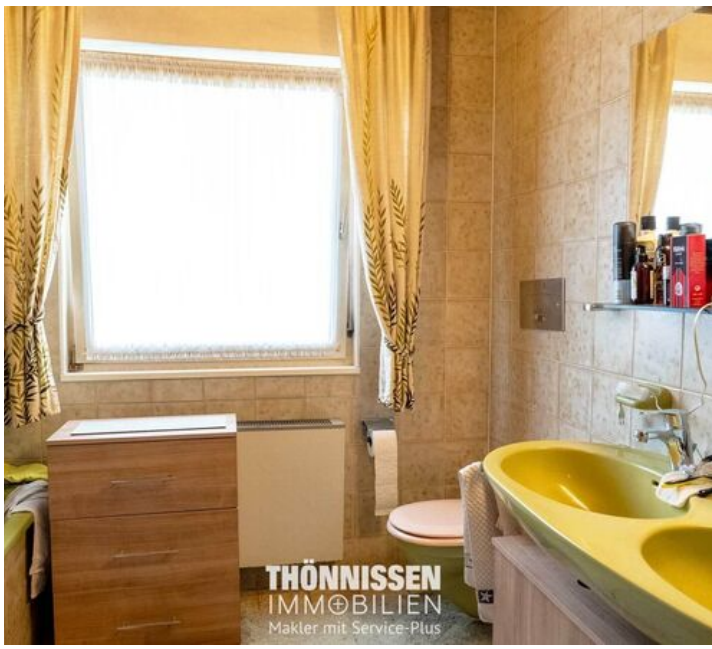
Wohnbereich

Wohnbereich

Flur

Kinderzimmer

Schlafzimmer

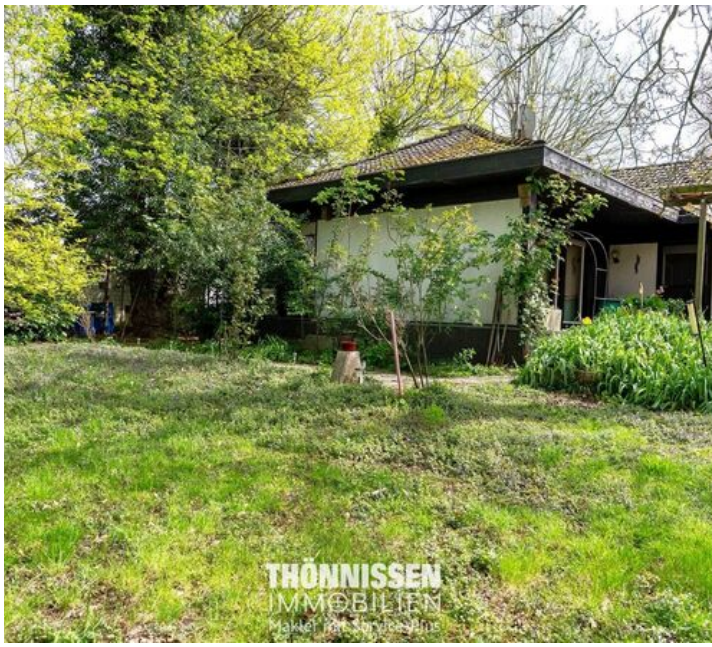


Bad

Terrasse

Terrasse

Garten2



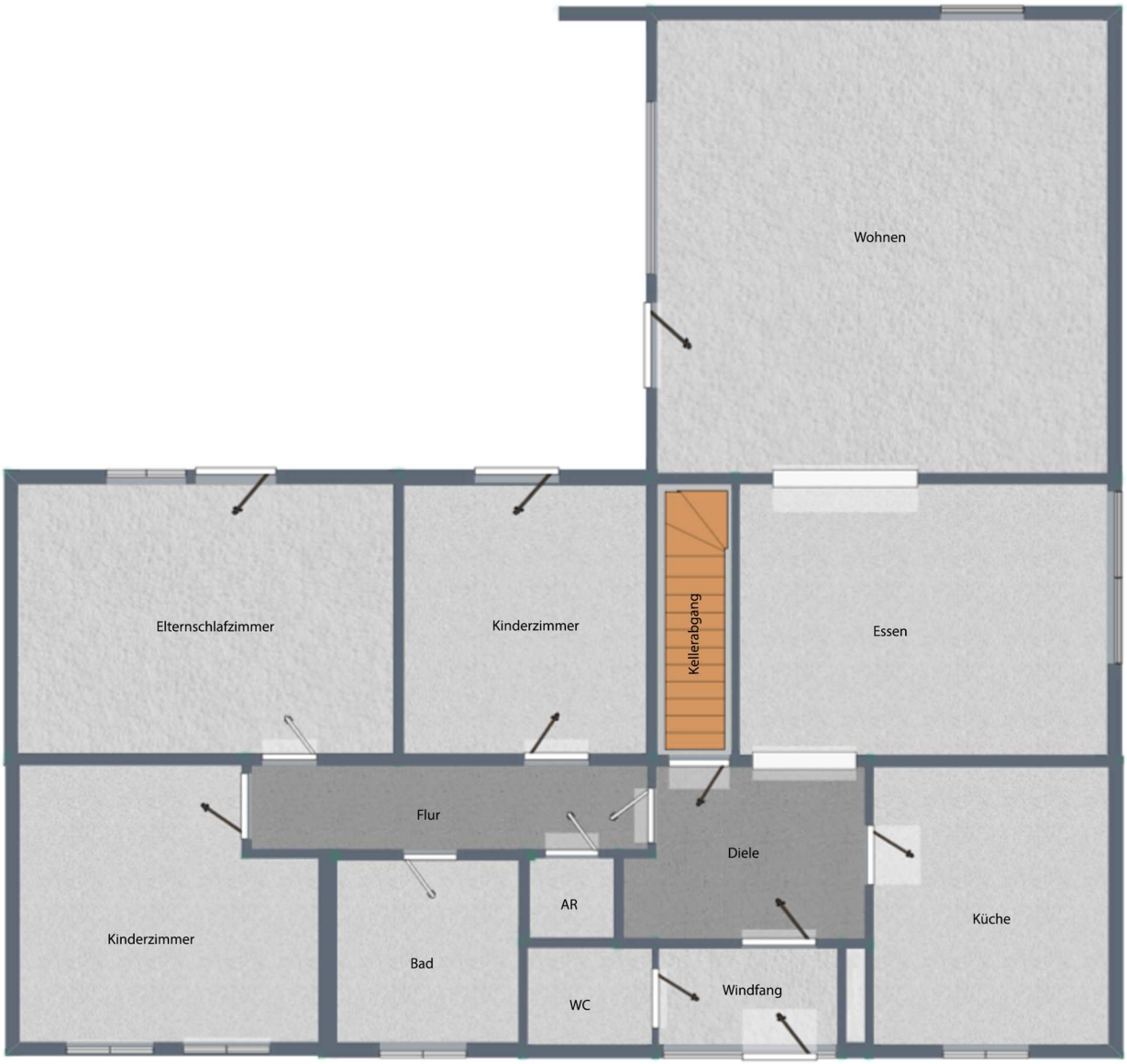
Ansicht4

Kellerzugang

Garagen

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