

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Wegberg

### großzügiges Einfamilienhaus mit Ausbaureserve



Objekt-Nr. OM-328600

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **535.000 €**

41844 Wegberg  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1966	Übernahmedatum	01.07.2025
Grundstücksfläche	708,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	215,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	228,65 m <sup>2</sup>	Carports	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses großzügige Einfamilienhaus bietet eine Vielzahl von Vorzügen und ist ideal für Familien, die eine idyllische Wohngegend und eine gute Verkehrsanbindung suchen. Die Modernisierungen und die vorhandene Photovoltaikanlage machen das Haus besonders attraktiv. Die Ausbaureserve im Dachgeschoss bietet zusätzliches Potenzial für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten

## Ausstattung

Ausstattung:

Wir verkaufen ein großzügig geschnittenes Einfamilienhaus mit gehobener Ausstattung und mit viel Platz zur Entfaltung.

-Erdgeschoss/Außenbereich

Das 2-geschossige, verklankerte Einfamilienhaus betritt man durch die Eingangstüre und gelangt in eine großzügige Diele. Über einen kurzen Zwischenflur/Garderobe gelangt man in das Gäste-WC. Von der Diele erreicht man die Küche, welche sich harmonisch in Wohn- und Esszimmer einfügt. Durch die 2-flügelige Doppeltür erreicht man das zentrale Wohn/Esszimmer mit einer Grundfläche von 46qm auch von der Diele aus. Nur getrennt durch eine große Fenster-Schiebeanlage gelangt man vom Wohnzimmer in den sehr großzügigen Wintergarten, der den Wohnzimmer in nichts nachsteht, mit seinen ebenfalls ca. 46qm Grundfläche. Im Wintergarten steht ein wunderschöner großer Karmin, der zum Verweilen einlädt. Vom Wintergarten blickt man auf eine schön gestaltete Terrasse, welche man über eine ebenfalls große Fenster-Schiebeanlage erreicht. Alle Fußböden sind mit Natursteinfliesen belegt. Von der Küche und dem Wintergarten gelangt man durch eine Nebeneingangstür direkt zum Carport.

Das Carport wird durch ein elektrisches Tor befahren und bietet einen trockenen Außenzugang zum Keller und der Wallbox. Die lange Einfahrt durch das Carport führt zur Doppelgarage mit Lagerraum und dem Gartenhaus.

Obergeschoss:

Von der Diele erreicht man über das Treppenhaus aus Natursteinfliesen das Obergeschoss mit seinen 3 Schlafzimmern, einem modernisierten 12qm große Familienbad und einem weiteren Badezimmer mit Dusche. Die Bäder sind raumhoch verfliest. Der Boden im Familienbad ist aus Naturstein, im kleinen Bad neuer Vinylboden, in den Schlafräumen und Flur liegt Laminat. Darunter befinden sich noch der Naturstein, der leicht freigelegt werden kann. Von 2 Schlafräumen erreicht man den wettergeschützten Balkon mit seinen großen Schiebetüren, von dem man einen wunderschönen Blick über die Naturlandschaft hat. Bis auf den Bädern haben alle Fenster elektrische Rollläden.

Vom Treppenhaus aus gelangt man über eine Einschubtreppe auf den Dachboden, der bereits vorbereitet ist für einen evtl. Dachausbau. Vom Dachgeschoss hat man eine idyllische Aussicht durch die große Fensterfront auf die Natur.

Kellergeschoss:

Der Keller verfügt über 4 Räume, sowie ein Heizungsraum und den Öltankraum. Einer der Räume kann als Büro oder Gästezimmer genutzt werden. Dieser Raum hat auch ein Fenster, Waschgelegenheit und Heizung. Über einen kleinen Flur davor gelangt man durch einen Außeneingang zum Carport. Die Räume sind als Hobbyraum, Waschküche und Vorratsraum gedacht. Im Vorratsraum liegt bereits ein Gasanschluss, wenn man sich entschließt eine neue Gasheizung zu installieren. Im Hobbyraum steht auch der Speicher für die Photovoltaikanlage. Unter der Treppe verbirgt sich noch ein gefliester und mit Licht ausgestatteter Stauraum.

Modernisierungen:

Ab 2000 : Aufstockung Dachgeschoss, neues Dach und Dachstuhl, Wintergarten, Verklankerung mit Isolierung

2017: Pflasterung / neuer Vorgarten, Bad-Erneuerungen, Dampfsperre im Dachgeschoss, neues Fenster im Lager

2017 neue Küche - NP Sonderpreis 10.800 € , verhandelbar

2017/18 Außenbeleuchtung, neuer Schaltkasten im Lager/Garage

2019: Verklinkerungsrest Seiten -Streifen

2023: Photovoltaik, Wallbox, Schaltkasten mit digitalen Zählern

2023/24 Neue Öl-Hocheffizienzpumpe

#### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

#### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Kamin

## **Lage**

Lage

Das Einfamilienhaus liegt in einer idyllischen Wohngegend in Rath-Anhoven, einem charmanten Ortsteil von Wegberg. Die Umgebung ist geprägt von viel Grün und einer ruhigen Atmosphäre, ideal für Familien und Naturliebhaber. Die Straße „Am Speicher“ dient nur den Anliegern und hat keinen Durchgangsverkehr.

Verkehrsanbindung:

- Autobahnen: Gute Anbindung an die A46, A61, A 52 und B57, die eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte (Mönchengladbach, Düsseldorf, Köln, Aachen, Niederlande) und Regionen ermöglichen.

- Öffentliche Verkehrsmittel: Regelmäßige Busverbindungen sorgen für eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Bahnhöfe: Erkelenz ca. 4 km, Wegberg 6,5 km.

Einkaufsmöglichkeiten:

- Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich im Ort
- Ein Baumarkt im Ort bietet alles für Heimwerker und Gartenliebhaber.

Freizeit und Erholung:

- Natur: Die Umgebung lädt zu Spaziergängen, Radtouren und anderen Outdoor-Aktivitäten ein.

- Sport: Verschiedene Sportvereine und Freizeitmöglichkeiten sind in der Nähe vorhanden.

Bildung und Betreuung:

- Grundschule im Ort und weiterführende Schulen (Erkelenz, Wegberg) sind gut erreichbar. Kindergarten befindet sich im Ort.

Vorzüge

- idyllische Wohngegend
- trockener Weg von der Küche ins Auto
- fast uneinsehbare Terrasse
- 2 Bäder plus Gäste-WC
- Balkon mit schließbarer Fensterfront
- großer Wintergarten mit Heizung und Kamin
- Gute Verkehrsanbindung an A46, A61, A52 und B57
- Einkaufsmöglichkeiten, Baumarkt im Ort

- Mögliche Gewerbenutzung
- Obergeschoß ohne Dachschräge
- Große Ausbaureserve im Dachgeschoß

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	188,47 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Eingangsfur

# Exposé - Galerie



Gäste WC unten



Flur unten

# Exposé - Galerie



Treppenhaus oben



Bad oben

# Exposé - Galerie



Bad oben



Wintergarten oben



Ausblick Wintergarten oben

# Exposé - Galerie



Flur Obergeschoss



2. Bad oben

# Exposé - Galerie



3. Schlafzimmer oben



2. Schlafzimmer oben

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer oben



Terrasse

# Exposé - Galerie



Ausblick Wintergarten



Treppenhaus unten

# Exposé - Galerie



Wintergarten



Kamin Wintergarten



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer 2



Esszimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Küche



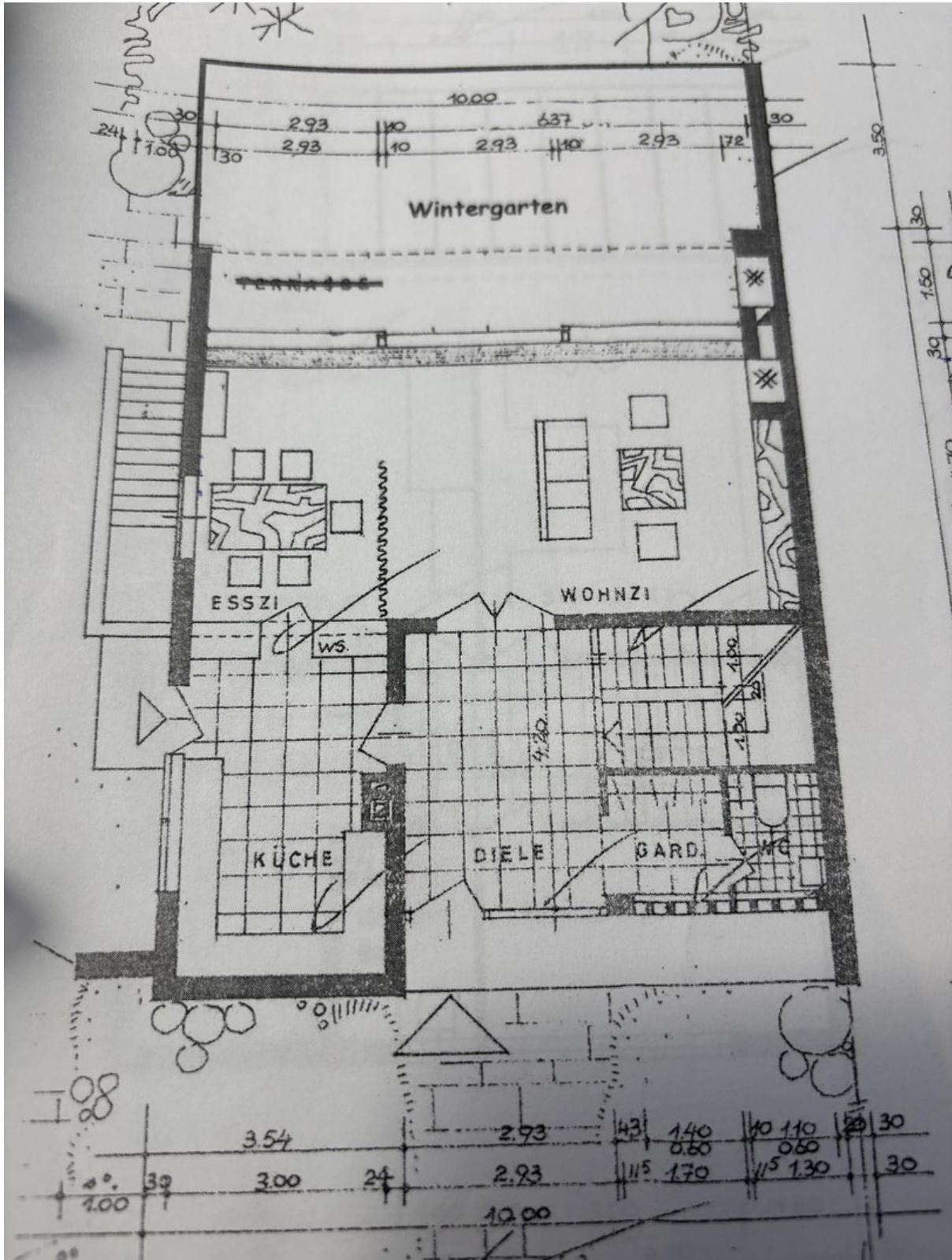
Dachboden

# Exposé - Galerie



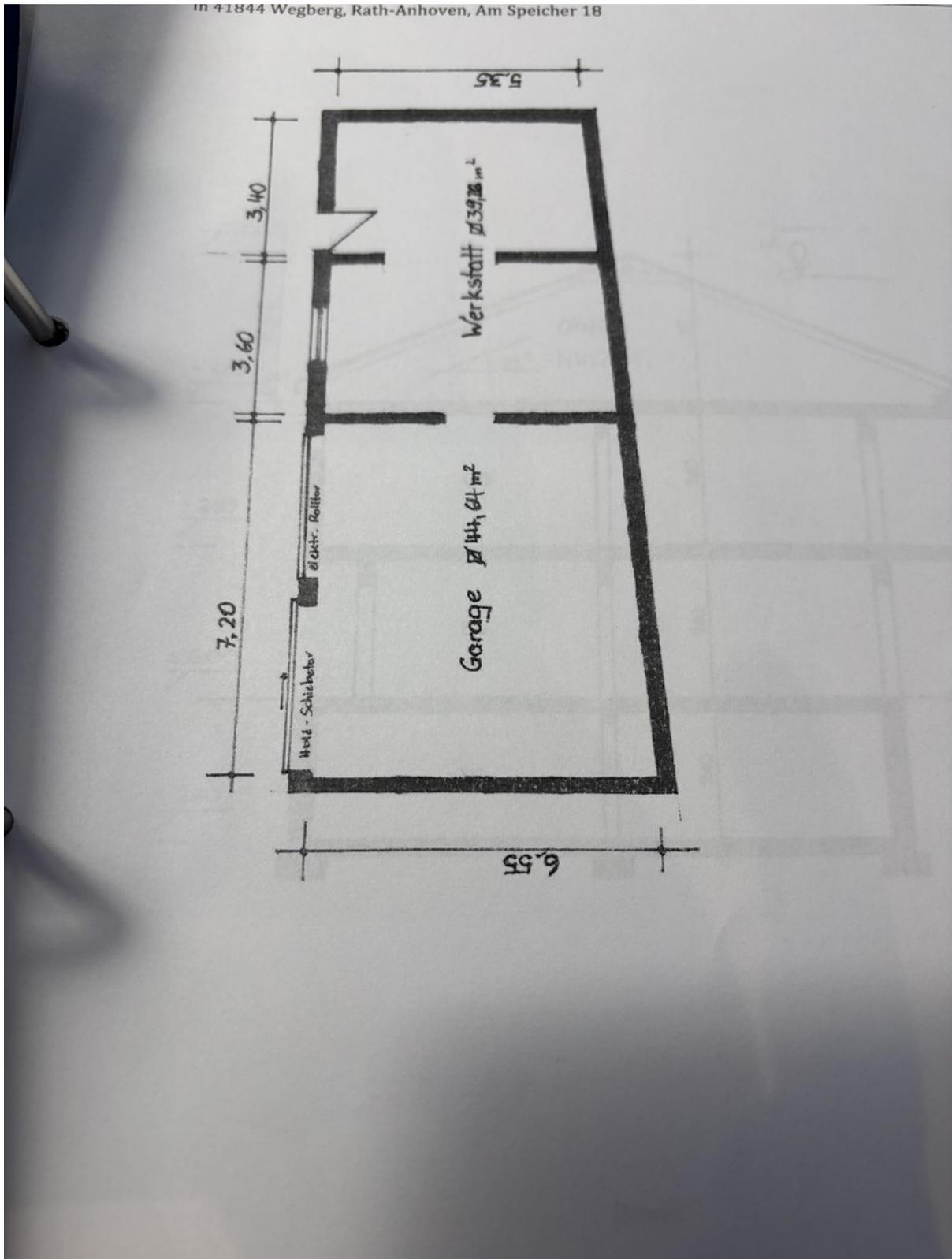
Wallbox außen

# Exposé - Grundrisse



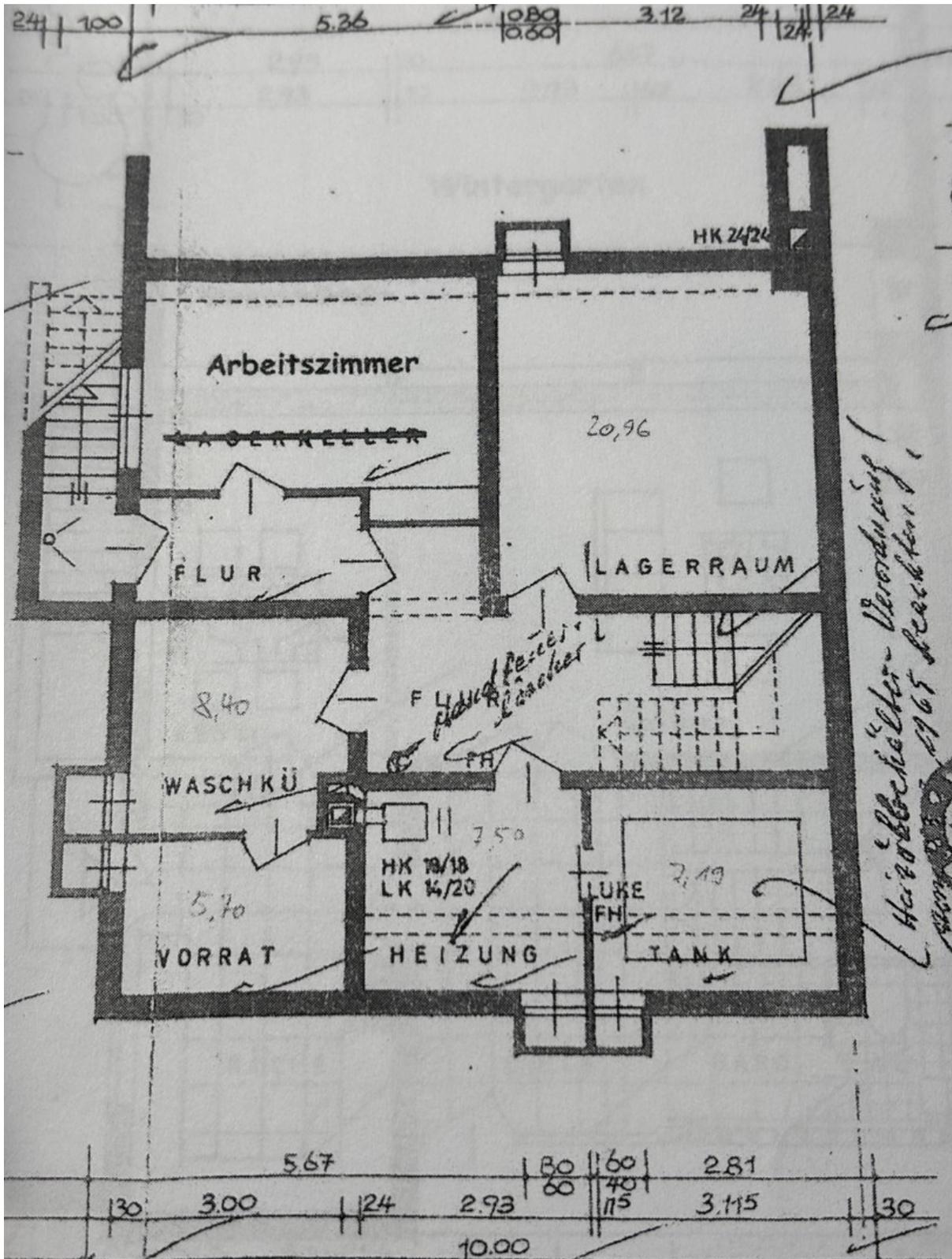
Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse



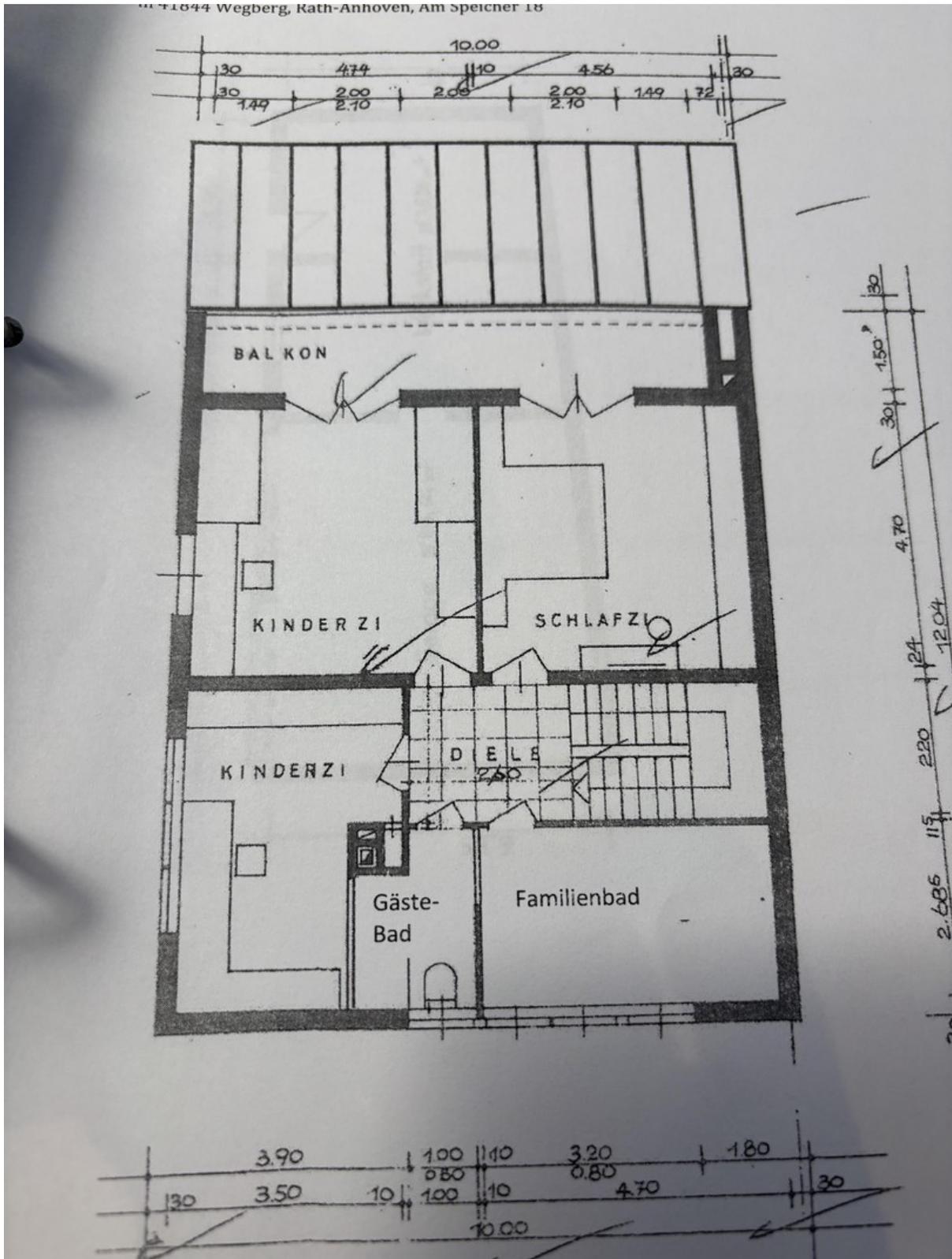
Garage und Lager/Abstellraum

# Exposé - Grundrisse



Keller und Büro

# Exposé - Grundrisse



Obergeschoss