

Erstbezug nach
Modernisierung

Willkommen
in Ihrem
neuen Zuhause

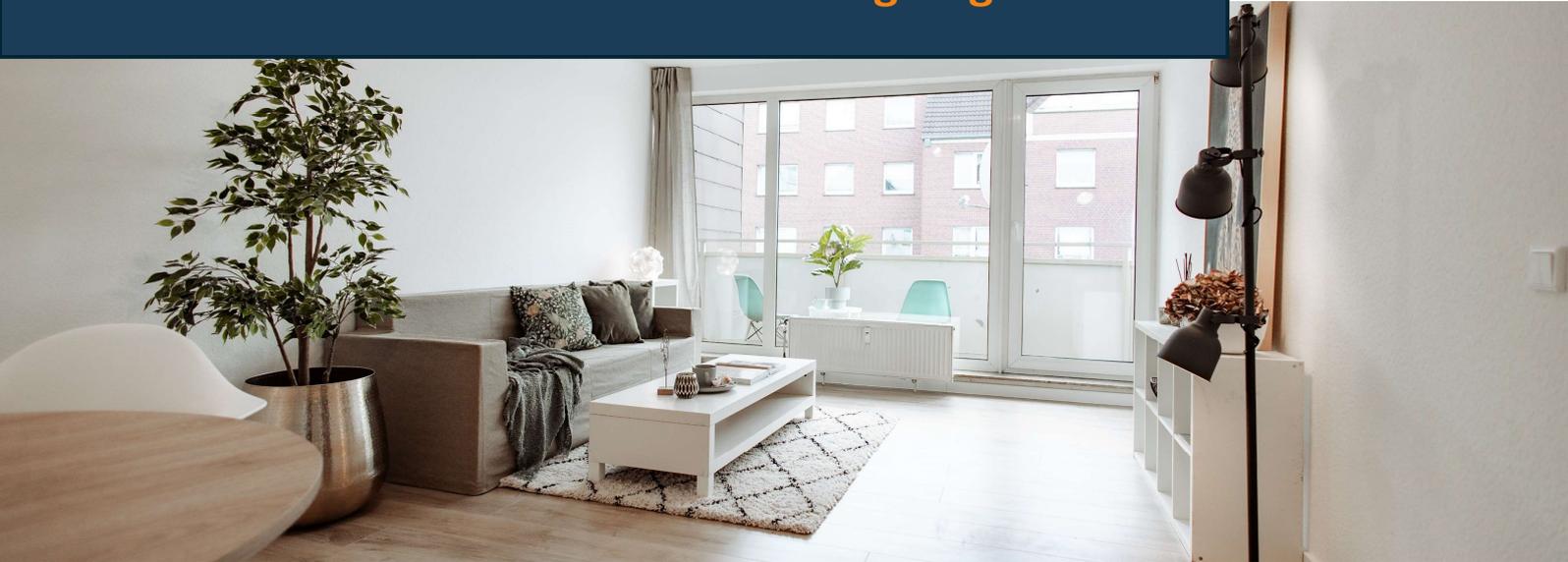
EXPOSÉ

Moderne
3-Zimmer-
Wohnung

Beecker Str. 52a
41844 Wegberg



Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in Wegberg-Zentrum



Erfüllen Sie sich Ihren Wohntraum!

Zum Verkauf steht eine charmante Wohnung in der zweiten Etage mit 67,30 m² Wohnfläche in der schönen Mühlenstadt Wegberg. Genießen Sie die zentrale Lage und gleichzeitig ruhige Atmosphäre der Wohnung.

Die Wohnung wurde bis in den Spätsommer 2024 liebevoll und hochwertig renoviert und ist ideal für Singles, Paare oder einer kleinen Familie.

Die Wohnung wird leer übergeben. Die aktuelle Möblierung dient der Darstellung.

Beecker Str. 52a, 41844 Wegberg

Wohnfläche; 67,30 m²
Zimmer: 3
Bäder: 1
Gästebad: 1
Separate Küche
Balkon
Modernisierung: Juli 2024

Kaufpreis: 129.900 EUR

Immobilien im Überblick

OBJEKTART	Wohnung
OBJEKTTYP	Eigentumswohnung
NUTZUNGSART	Wohnen
VERMARKTUNGSART	Kauf
ADRESSE	Beecker Str. 52a, 41844 Wegberg
ETAGE	Zwei
WOHNFLÄCHE	67,30 m ²
ANZAHL ZIMMER	Drei
ANZAHL SCHLAFZIMMER	Zwei
ANZAHL BADEZIMMER	Zwei (Hauptbadezimmer und Gäste-WC)
BALKON	ja
AUFZUG	Ja, ab Hochparterre
BAUJAHR	1984
NUTZFLÄCHE	Kellerraum, ca. 4 m ²
ZUSTAND	Modernisiert und renoviert
AUSSTATTUNG	Standard
BODENBELÄGE	Hochwertiges Vinyl und Laminat
FENSTER	Doppelverglast
BAUART	Massiv
ENERGIETRÄGER*	Gas
HEIZUNG*	Gas-Zentralheizung aus 2013, Heizkörper
ENERGIEEFFIZIENZKLASSE*	E
ENERGIEAUSWEISTYP*	Verbrauchsausweis
ENDENERGIEVERBRAUCH*	145,00 kWh/(m ² *a)
MONATLICHES HAUSGELD	319,32 EUR inkl. Heizkosten und Warmwasser
KAUFPREIS	129.900 EUR
MAKLERPROVISION	entfällt

*Pflichtangaben sind Angaben aus dem Energieausweis



Ideal für Eigennutzer und Kapitalanleger

Die Wohnung liegt in der **zweiten Etage** eines ruhigen und freundlichen Mehrfamilienhauses und kann **nach Renovierung erstbezogen** werden.

Durch das zeitlose Design passt jeder Einrichtungsstil perfekt und Sie können sich sofort Zuhause fühlen!

Mit einem Aufzug gelangen Sie ab dem Hochparterre in die Wohneinheit. Sie betreten die **gemütliche Wohnung** durch den **hellen und freundlichen Flur** mit sehr praktischem **Einbauschränk** und erreichen von hier aus alle Zimmer.

Zur rechten Seite befindet sich das erste Schlafzimmer. Dieses bietet sich ideal als **Hauptschlafzimmer** an. Einen großen Kleiderschrank und ein gemütliches Bett lassen sich wundervoll integrieren.

Direkt daran angrenzend befindet sich ein weiteres, etwas kleineres Zimmer, welches ideal als **Kinderzimmer, Homeoffice oder Hobbyraum** genutzt werden kann.

Das Besondere: Durch die **großen Fenster in beiden Schlafzimmern** entsteht sofort eine sehr freundliche und positive Atmosphäre. Hier fühlt man sich sofort sehr wohl.

Auf der gegenüberliegenden Flurseite befinden sich das innenliegende **moderne Bad mit Badewanne** und allen Annehmlichkeiten, die eine private Wellness-Oase benötigt.

Die Wandfliesen haben im Juli 2024 einen **modernen Look** erhalten und wurden durch **hochwertige, neue Sanitärkeramiken** ergänzt.

Zur linken Seite befindet sich das **geräumige, helle Wohnzimmer mit großer Glasfront**. Aufgrund des tollen Lichteinfalls wird das Zimmer optisch vergrößert. Das Wohnzimmer bietet ausreichend Platz für Ihr Wunschsofa und einen einladenden Esstisch für Sie und Ihre Familie. Hier angrenzend befindet sich auch der gemütliche **Sonnenbalkon**, den Sie nach Ihren Vorstellungen gestalten können.

Die **Küche** als separaten Raum liegt praktischerweise neben dem Wohn- und Esszimmer. Hier haben Sie **genug Platz für eine tolle Einbauküche** nach ihrem Geschmack. Dieser Raum bietet für schöne Kochabende ausreichend Platz.

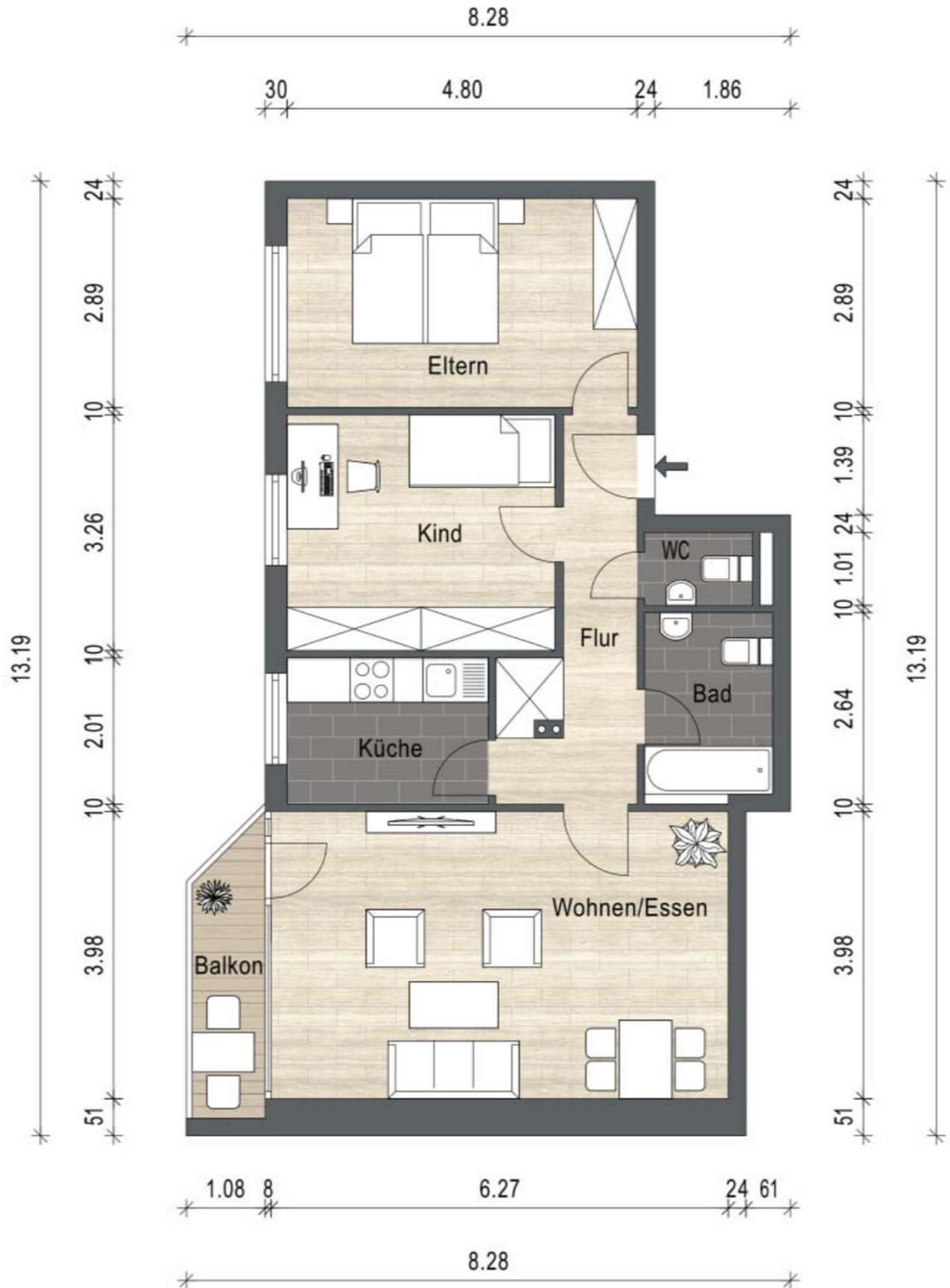
Im **Keller** befindet sich ein dazugehöriger Abstellraum.



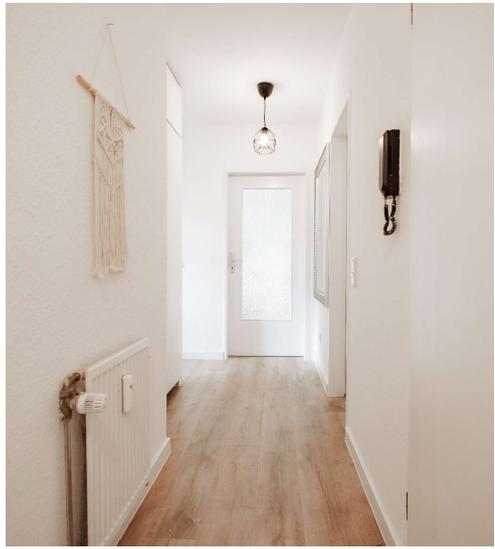
Diese Immobilie vereint modernen Komfort mit gemütlichem Wohnambiente und bietet eine ideale Wohlfühloase für Singles, Paare und Kleinfamilien!



Detaillierter Grundriss



Flur



Wohn- und Esszimmer



Wohnzimmer / Balkon



Küche



Badezimmer



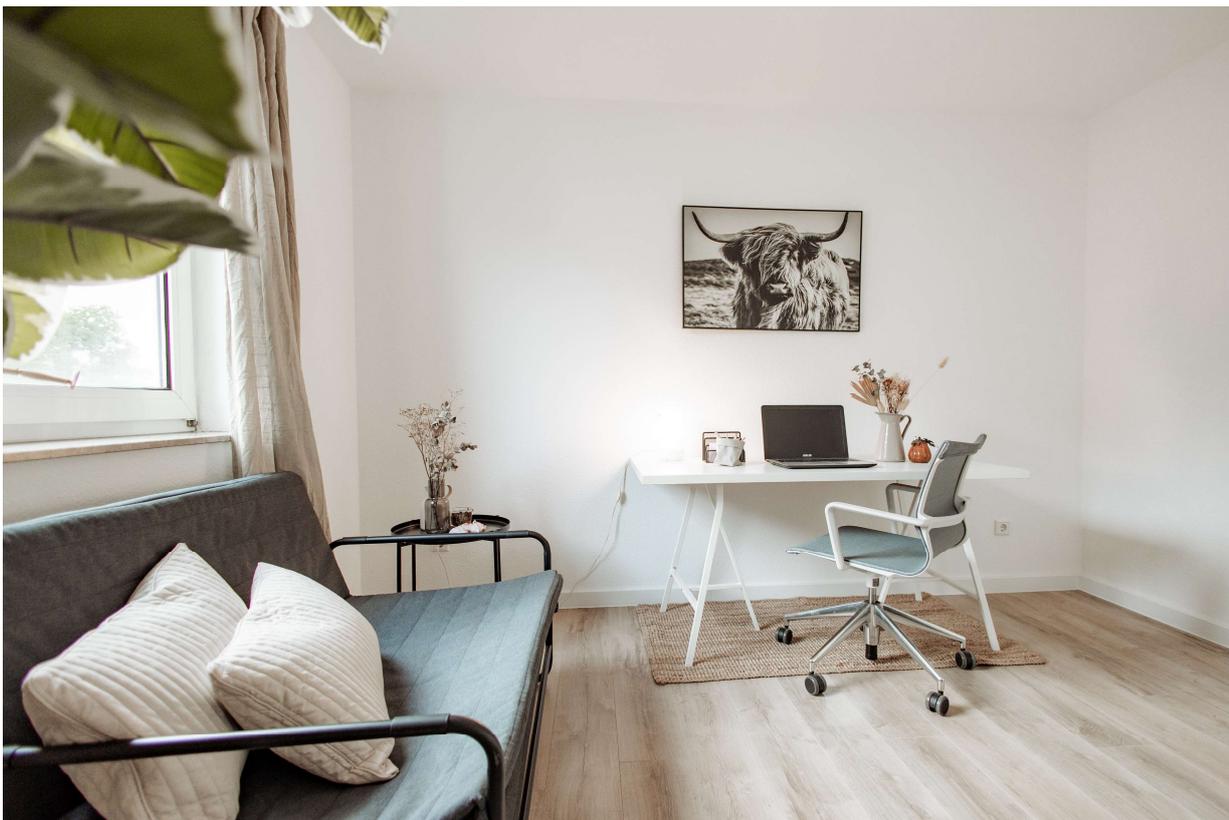
Gäste-WC



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2 / Büro



Haus allgemein



Die perfekte Lage

Wegberg, eine **charmante Kleinstadt** in Nordrhein-Westfalen, bietet eine perfekte Mischung aus **ländlicher Idylle und städtischem Komfort**. Umgeben von malerischer Natur, reizvollen Wanderwegen und historischen Mühlen, zeichnet sich Wegberg durch seine **ruhige, familienfreundliche Atmosphäre** aus. Die **ausgezeichnete Infrastruktur** mit Schulen, Kindergärten und vielseitigen Einkaufsmöglichkeiten, sowie die gute Anbindung an die nahegelegenen Städte Mönchengladbach und Düsseldorf, machen Wegberg zu einem **attraktiven Wohnort**. Hier finden Sie **Lebensqualität, Ruhe und Gemeinschaft** – ideal für alle, die ein harmonisches Zuhause suchen.

Die Wohnung liegt in der „Beecker Straße“, einer **zentralen Lage inmitten eines schönen Wohngebietes** und bietet seinen Bewohnern eine **hohe Lebensqualität**. Hier finden Sie dank einer vielfältigen Infrastruktur alles, was Sie benötigen: **Diverse Einkaufsmöglichkeiten** wie Bäckereien, Supermärkte, Restaurants und Cafés, wie auch **medizinischen Einrichtungen** mit diversen Ärzten oder einer sehr nah gelegenen Apotheke. Wegberg verfügt über zahlreiche Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen. Darüber hinaus gibt vielfältige **Freizeitaktivitäten in den Bereichen Sport und Erholung**. Demnach sind alle wichtigen Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs im direkten Umfeld zur Wohnung abgedeckt.

ÖPNV:

-Die Buslinie Nr. 017 liegt neben dem Haus (Haltestelle Wegberg, Echter Straße) und bringt Sie mehrfach täglich nach Mönchengladbach und die umliegenden Ortschaften.

- Weitere Buslinien wie Nr. 412, 418 oder SB08 in fußläufiger Umgebung

- Der **Bahnhof Wegberg, Dalheim** befindet sich nur gute 900 Meter von der Wohnung entfernt und bringt Sie mithilfe der Regionalbahn bequem nach Mönchengladbach.

Sie erreichen mit diesen Anbindungen von Wegberg aus bequem die umliegenden Städte und Gemeinden.

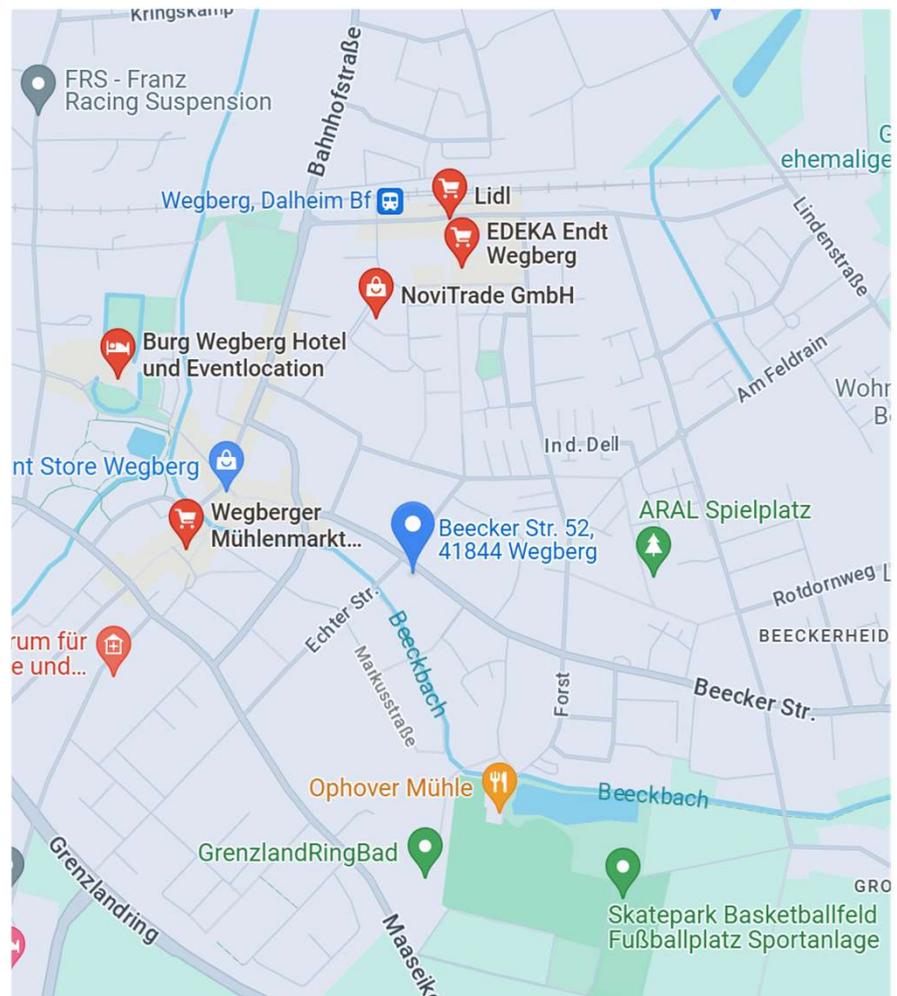
Autobahn:

In wenigen Fahrminuten (15 Minuten je nach Verkehrslage) gelangen Sie von der Beecker Straße aus bequem auf die Autobahnen A46, A52 oder A61. Von dort aus gelangen Sie in verschiedene Richtung, von Düsseldorf, Aachen oder den Niederlanden.



Nahversorgung

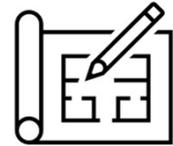
- Edeka 530m
- Lidl 600m
- Aldi 660m etc.
- Kindergarten 210m
- Grundschule 270m
- Spielplatz: 230m
- Sport: 250m
- Restaurants: ab 100m
- Apotheke 35m



Erstbezug nach Modernisierung

Die Wohnung wurde nach modernen Design liebevoll aufbereitet (Fertigstellung September 2024). Sie ziehen ein und können direkt ankommen!

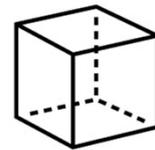
- Renovierung des Bades und Erneuerung der Waschbecken, der WC-Anlagen und der Armaturen
- Einsatz hochwertiger Materialien und zeitlosem Design
- Erneuerung des Vinylbodens im Bad und des hochwertigen Laminatbodens mit umlaufender moderner V-Fuge
- Wände wurden teilweise neu tapeziert und frisch gestrichen – Wandfarbe: Weiß
- Aufgearbeitete Innentüren verleihen modernen Charme



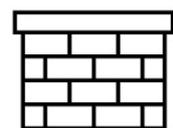
Idealer Grundriss



Qualifizierte Fachfirmen



Modernes Design



Hochwertige Materialien



Wir danken für die tolle Unterstützung:

Objektfotos: Anica Balsmann Fotografie
Home Staging: Profitlich & Co. Immobilien KG
Kunstwerke: ArtCeline und Simoneplatt.arts



**Konnten wir Ihr
Interesse wecken?**

Immoteq 1.1 GmbH

Ihre Ansprechpartner:

Phillip Hagedorn
Patrick Jentgens

ph@immoteq.net
pj@immoteq.net
Tel.: 0175 731 745 0

Ullrichstraße 29
52525Heinsberg

Sitz der Gesellschaft: Heinsberg
Eingetragen beim Amtsgericht
Aachen
Handelsregister-Nr. HRB 27051