

Wegberg

Wellness und Erholung in metropolnaher Lage! Moderne Villa + Baugrundstück!

CODE DU BIEN: 25038003



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 1.395.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 357 m² • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 2.150 m²

CODE DU BIEN: 25038003 - 41844 Wegberg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25038003 - 41844 Wegberg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25038003
Surface habitable	ca. 357 m²
Pièces	7
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	2005
Place de stationnement	4 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	1.395.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 50 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Sauna, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 25038003 - 41844 Wegberg

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Géothermie
Certification énergétique valable jusqu'au	24.02.2035
Source d'alimentation	Chaleur géothermique

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	19.40 kWh/m²a
Classement énergétique	A+
Année de construction selon le certificat énergétique	2005

CODE DU BIEN: 25038003 - 41844 Wegberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25038003 - 41844 Wegberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25038003 - 41844 Wegberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25038003 - 41844 Wegberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25038003 - 41844 Wegberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25038003 - 41844 Wegberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25038003 - 41844 Wegberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25038003 - 41844 Wegberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25038003 - 41844 Wegberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25038003 - 41844 Wegberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25038003 - 41844 Wegberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25038003 - 41844 Wegberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25038003 - 41844 Wegberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25038003 - 41844 Wegberg

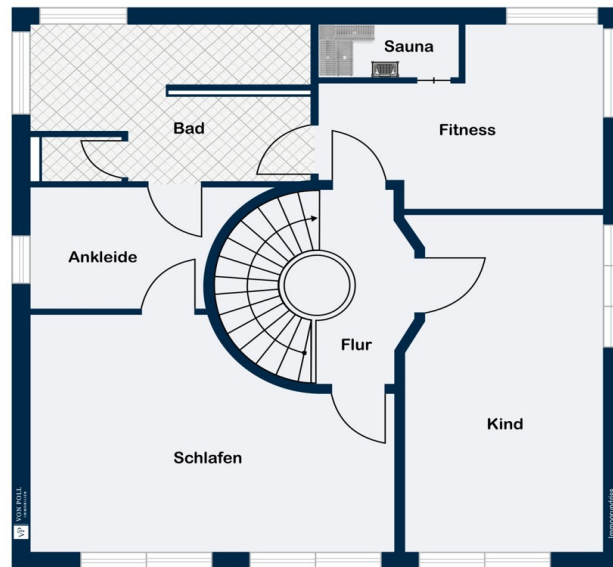
La propriété



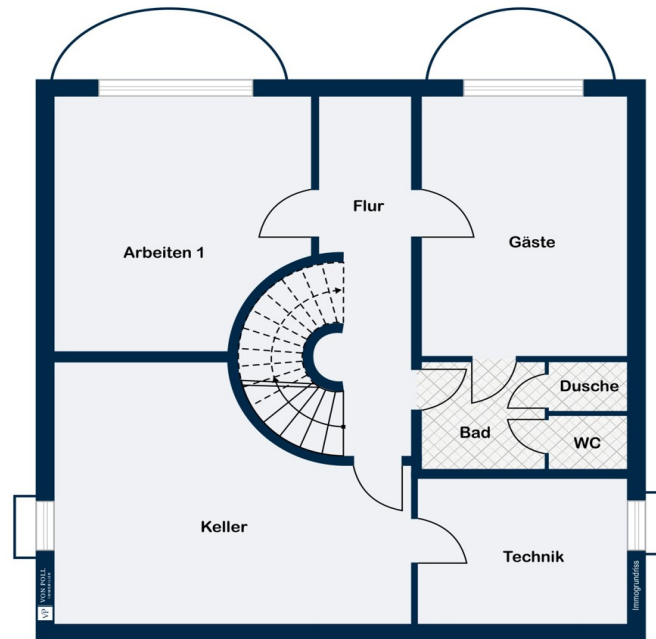
CODE DU BIEN: 25038003 - 41844 Wegberg

Plans d'étage

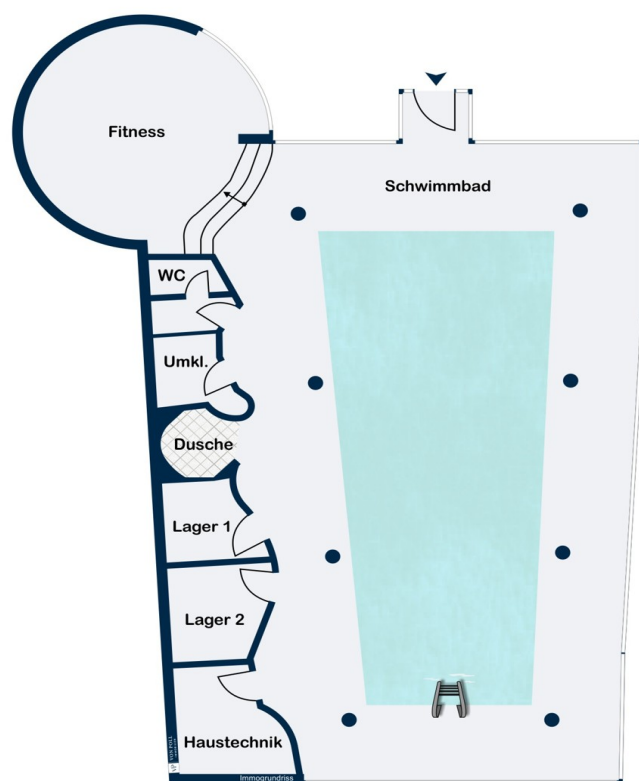




Dachgeschoss



Kellergeschoss



Schwimmhalle

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25038003 - 41844 Wegberg

Une première impression

Energetisch hoch-effizientes Anwesen zum Verkauf!

Das 2005 erbaute Anwesen erstreckt sich über eine großzügige Wohnfläche von über 350 m² und liegt auf einem beeindruckenden Grundstück von ca. 2.200 m² inklusive Baufenster.

Das Haus erstreckt sich über zwei Etagen plus Souterrain umfasst 7 Zimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Über ein einladendes Entree gelangen Sie in die verschiedenen Bereiche des Hauses. Im EG befindet sich neben dem loftartigen großen Wohn- und Essbereich eine voll ausgestattete Luxusküche aus 2023 mit Miele- und Liebherr-Geräten, eine Speisekammer sowie ein Gäste-WC.

Über die freigespannte Sichtbeton-Treppe gelangen Sie in das OG, dort befindet sich der Master Bedroom, welcher durch große Fensterfronten viel Licht und eine tolle Aussicht bietet. Der durchdachte Grundriß sichert Privatheit: Vom Schlafzimmer gelangen Sie über den begehbaren Ankleidebereich in das Master-Bad mit begehbare Regendusche und von dort in die hochwertige Klafs-Sauna. Ein Kinderzimmer schliesst sich direkt an, eine Kuppeldecke mit Lichtroute sorgt für stilvolle Akzentuierung der im Aufgang hängenden Kunst.

Das Souterrain bietet zwei weitere Räume, nutzbar als Arbeitsraum und/oder Gästezimmer, eines davon mit Bad-en-suite mit Dusche und WC.

Ein Kellerraum bietet viel Stauraum für die Dinge, die nicht täglich benötigt werden, ein Technikraum bündelt moderne Technik des Hauses – Photovoltaik mit einem 25,6 kw-Hausakku, über Regenwasser-Nutzung und Erd-Wärmepumpe bis hin zu einem IP-System – das Haus ist in jeder Hinsicht, insbesondere energetisch, auf dem neuesten Stand der Technik.

Eine große Terrasse lädt zum Verweilen und Genießen der ruhigen Umgebung ein, überbaut 2022 mit einem hochwertigen Alu-Wintergarten sorgt dieser für ganzjährigen Komfort – mit offenbarem Dach, Front-Vertikal-Jalousie oder Schiebetüranlagen sowie eine 6kw-Infrarot-Heizung – der Bereich ist ganzjährig nutzbar; ein hochwertiger Holzbelag sorgt für „Luxus am Fuß“.

Ein Wasserspiel mit kleinem Freisitz sorgt für ein reizvolles Ambiente und ergänzt die weitläufige Außenanlage perfekt.

Die Schwimmhalle bietet effizienten Luxus mit einem großen Becken und Gegenstrom-

Anlage. Ein BHKW Gas sorgt effizient für Wärme und Strom für die Schwimmbadtechnik, eine professionelle Wasseraufbereitung für kristallklares Wasser, der Fitnessraum bietet Sport mit Blick in die Natur. Der angrenzende Freisitz mit Blick auf eine maritim angelegte Sanddüne lädt zum Verweilen nach dem Baden ein, die Außenküche direkt daneben zum Feiern; Feuerschale in der Mitte für ein stimmungsvolles Ambiente. Zusätzlich darf die Schwimmhalle baurechtlich um ein Wohngeschoss erweitert werden.

Der Garten ist wie geschaffen für Freizeitaktivitäten und bietet ausreichend Platz für Kinder zum Spielen oder für gesellige Runden im Freien. Die großzügigen Stellplätze auf der mit einer massiven Toranlage abgeschlossenen Vorfahrt des Hauses sowie eine große Doppel-Garage bieten Parkmöglichkeiten für Bewohner des Anwesens wie deren Besucher.

Interessenten, die Wert auf Qualität und gehobene Ausstattung legen, finden in dieser Immobilie eine durchdachte Kombination modernen Wohnens und viel Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten mit viel Potential für IHR Zuhause im Herzen der Natur mit urbanem Luxus.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem außergewöhnlichem Objekt! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um dieses eindrucksvolle Anwesen zu besichtigen.

CODE DU BIEN: 25038003 - 41844 Wegberg

Tout sur l'emplacement

Die Lage des Hauses ist eine weitere Stärke: Am Rande des bekannten Naturschutz-Gebietes „De Meinweg“, in einer Gegend, die sich durch Ruhe und Abgeschiedenheit auszeichnet, können Sie sicher sein, dass Ihr Privatleben nicht gestört wird.

Gleichzeitig ist die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz durch Busanbindung (fußläufig unter 5mins) und Bahnanbindung (fußläufig 10mins) sehr gut, so dass wichtige Einrichtungen und die Stadtzentren Wegbergs, Erkelenz und Mönchengladbach problemlos erreichbar sind.

CODE DU BIEN: 25038003 - 41844 Wegberg

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.2.2035.

Endenergiebedarf beträgt 19.40 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

CODE DU BIEN: 25038003 - 41844 Wegberg

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Jan Helmut Drenker

Lüpertzender Straße 155-163, 41061 Mönchengladbach

Tel.: +49 2161 - 56 706 45

E-Mail: moenchengladbach@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com