

2-Familienhaus mit großem Grundstück – in Feldrandlage von Venheyde-Wegberg mit Nebengebäude.

41844 Wegberg, Zweifamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 224042



Wohnfläche ca.: 167 m² - Zimmer: 6 - Kaufpreis: 478.000 EUR



2-Familienhaus mit großem Grundstück – in Feldrandlage von Venheyde-Wegberg mit Nebengebäude.

Objekt ID	224042
Objekttypen	Haus, Zweifamilienhaus
Adresse	In Venheyde 16 41844 Wegberg
Etagen im Haus	3
Wohnfläche ca.	167 m ²
Nutzfläche ca.	164 m ²
Grundstück ca.	3.553 m ²
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Balkone	2
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1936
Zustand	teil-/vollsanziert
Stellplätze gesamt	6
Stellplätze	5 Stellplätze
Garage	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Balkon, Satteldach, Teilunterkellert, Terrasse
Käuferprovision	Käuferprovisionsfrei
Kaufpreis	478.000 EUR



Objektbeschreibung

Viel Platz, viele Möglichkeiten, schönes Ambiente, ruhige ländliche Wohnlage.

Das alles bietet dieses Immobilienangebot in Wegberg-Venheyde.
Die Immobilie, 1936 erbaut, wurde in 1999 kernsaniert.

Die Erdgeschosswohnung.....

.....derzeit gut vermietet, bietet bei ca. 80,74 m² Wohnfläche einen Flur, das Badezimmer, das Elternschlafzimmer, einem Kinderzimmer, eine Wohnküche und ein Wohnzimmer.
Der vorgelagerte Eingangswintergarten bietet nochmals weiter 20 m² Fläche.

Die Obergeschosswohnung zur Feldrandlage ausgerichtet.....

.....vom Eingang mit Flur führt eine Treppe in das Obergeschoss zum Eingangswintergarten und zum Wohnungseingang. Hier bietet sich ein traumhafter Blick.
Die Wohnung wird frei und verfügt bei ca. 87 m² Wohnfläche über einen Flur, Elternschlafzimmer, der Küche, dem Essplatz und dem großen Wohnbereich im Dachgeschoss.

An der Zufahrt zum Wohnhaus befindet sich eine Scheunengarage.

Am Haus anschließend zum Feldrand befindet sich eine ehemalige Lagerhalle aus den 1980zigern.
Diese wird heute als Garage/Lager/Werkraum genutzt und verfügt über eine Gesamtfläche von ca. 101,70 m².

Ausstattung

Angaben nach (GEG) EnEV:

Art des Energieausweises: Bedarfsausweis
Ausst. des E-ausweises: 02.04.2024
gültig bis: 01.04.2034
Baujahr der Immobilie: 1936
Endenergiebedarf (kWh(m²a): 196,9
Energieträger für die Heizung: Erdgas
Baujahr der Heizg.Anl.: 2021
Energieeffizienzklasse: F
Treibhausgasemissionen 48,4 kg CO² Äquivalent (m²-a)

Sonstiges

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Herrn Volker Kox erreichen Sie auch direkt unter der Mobiltelefonnummer +49 170 9456010.

Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der uns erteilten Auskünfte übernehmen wir trotz sorgfältiger Bearbeitung keine Gewähr, Schadensersatzansprüche aufgrund fehlerhafter Angaben sind



ausgeschlossen. Alle Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer. Der Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.

Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag. Die abschließende Entscheidung des Verkaufs obliegt dem Eigentümer.

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir objektbezogene Daten nur erteilen, wenn Sie in Ihrer Anfrage Ihre vollständige Post- und E-Mail-Adresse sowie Ihre Telefonnummer, unter der wir Sie tagsüber erreichen können, angeben.

Besichtigungstermine vereinbaren wir gerne wochentags.

Prüfen Sie bitte vorab mit Ihrer Hausbank, inwiefern der Erwerb dieser Liegenschaft realistisch ist. Gerne stehen Ihnen die Finanzierungsberater der Volksbank Viersen eG für eine seriöse und unverbindliche Finanzierungsberatung zur Seite.

Verehrter Immobilieninteressent,
wir möchten darauf hinweisen dass wir uns vorbehalten, bei Vorlage mehrerer Kaufinteressenten ein einstufiges Bieterverfahren durchzuführen.

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	01.04.2034
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1936
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	196,90 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	F



Lage

Venheyde ist ein Teilort von Merbeck. Beide Dörfer gehören zur Stadt Wegberg. Die Immobilie befindet sich in ruhiger Lage. Von hier aus können Sie wunderbare Spaziergänge oder Radtouren unternehmen.

Im nahe gelegenen Merbeck befinden sich, eine Bäckerei, eine Grundschule, ein Kindergarten und diverse Spielgruppen. Weiterhin sind im Ort: die katholische Pfarrkirche, ein Fußballverein, Feuerwehr, Schützenbruderschaft, Trommlercorps, eine Physiotherapiepraxis, eine Pizzeria, eine Frauengemeinschaft und eine Seniorengemeinschaft.

Ein Reitstall sowie die BAB A52 Richtung Roermond und Düsseldorf sind in 5 Autominuten zu erreichen. Alle weiteren Geschäfte des täglichen Bedarfs finden Sie in Niederkrüchten oder Wegberg in ca. 7 Autominuten.

Weitere Informationen erhalten Sie auch unter www.wegberg.de.

Die BAB A52 gewährleistet Ihnen eine gute und schnelle Verkehrsanbindung in die benachbarten Niederlande und zu den umliegenden Städten Mönchengladbach, Krefeld und Düsseldorf. Die abwechslungsreiche Landschaft in und um Wegberg hat dazu geführt, dass fast das gesamte Stadtgebiet in den internationalen Naturpark Maas - Schwalm - Nette integriert wurde. Auf einem weiten Wegenetz in offenen Feldfluren und ausgedehnten Waldgebieten finden Wanderer, Radwanderer und Reiter ideale Voraussetzungen für Entdeckungs- und Erlebnistouren.





Aufsicht Bild 1



Aufsicht Bild 2



Zufahrt mit Nebengebäude



Hausansicht



WE 1 Eingang zur Wohnung im Obergeschoss



WE 1 Überdachung Wintergarten Bild 1





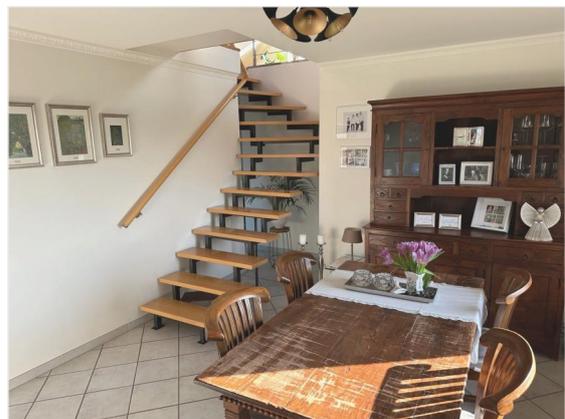
WE 1 Badezimmer Bild 1



WE 1 Schlafzimmer Bild 1



WE 1 Küche Bild 1



WE 1 Treppe zum



WE 1 Studio Bild 1



WE 1 kl. Balkon am Studio....





WE 1mit tollem Blick



Blick zur Einfahrt



WE 2 Blick auf Einliegerwohnung



WE 2 Aussensitzplatz ELW



WE 2 Eingang-Wintergarten ELW



WE 2 Wintergarten ELW





WE 2 Flur ELW



WE 2 Bad Bild 1 ELW



WE 2 Essplatz ELW



WE 2 Küche ELW



WE 2 Wohnbereich Bild 1



WE 2 Wohnbereich Bild 2





WE 2 Schlafzimmer Bild 1



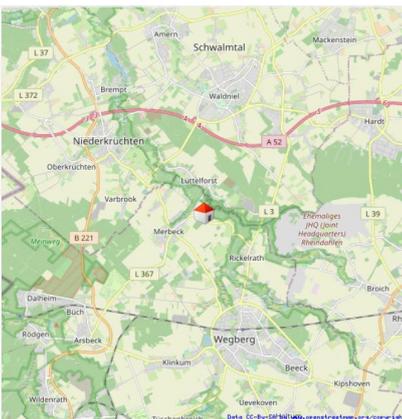
WE 2 Kinderzimmer



Aufsicht Bild 3



Aufsicht Bild 4



Landkarte



Grundriss

Grundriss Erdgeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

Erdgeschoss



Grundriss

Grundriss Obergeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

Obergeschoss



Grundriss

Grundriss Dachgeschoss



Dachgeschoss

