

EXPOSÉ

Bungalow mit zwei Wohnungen und idylischem Garten in Wassenberg-Oberstadt



ECKDATEN

Objektart: Zweifamilienhaus
Adresse: 41849 Wassenberg
Baujahr: 1965
Zimmerzahl: 5
Wohnfläche (ca.): 123 m²
Grundstücksfläche (ca.): 554 m²
Balkon: ja
Garage: ja
Anzahl Stellplätze: 1

Kaufpreis
€ 259.000,-

Dr. Dohmen Immobilien GmbH

Hochstraße 128 ° 52525 Heinsberg ° Tel.: 02452-4004

Fax: 02452-4007 ° info@dohmen-immobilien.de ° www.dohmen-immobilien.de

> Zweifamilienhaus
> Wassenberg
> 5 Zimmer

> 123 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 26-020-KK



Objekteckdaten:

Objektart	Zweifamilienhaus
Adresse	41849 Wassenberg
Baujahr	1965
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	123 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	554 m ²
Kaufpreis	259.000,- €
Balkon	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	195,90 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2036-03-21
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	F
Energieausweis Baujahr	1965
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Anzahl der Einheiten	2.00
Unterkellert	ja
Einliegerwohnung	ja
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
WC	1
Befeuerung	Öl
Ausstattung	STANDARD
Gäste-WC	ja
Zustand	teil / vollrenovierungsbedürftig
Provision für Käufer	3,57 % inkl. MwSt.

Objektbeschreibung:

Dieser charmante Bungalow mit zwei Wohnungen befindet sich auf einem ca. 554 m² großen Grundstück. Er wurde in massiver Bauweise errichtet und bietet eine gesamte Wohnfläche von ca. 123 m². Ein Teil der Fenster wurde im Laufe der Jahre bereits durch doppelt verglaste Isolierfenster

ersetzt. Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt über ein geschmiedetes Tor, hier kann der Pkw bequem abgestellt werden.

Über ein weiteres geschmiedetes Tor, das mit grünen Sträuchern umwachsen ist, betritt man den ursprünglichen Gehweg zum Haupteingang der Immobilie. Dieser ist derzeit außer Nutzung, kann jedoch mit handwerklichem und gärtnerischem Geschick wiederhergestellt werden. Durch die Hauseingangstür mit Glaseinsatz gelangt man in den Hausflur der Immobilie.

Zur rechten Seite des Hausflurs befindet sich die erste Wohnung. Von dem zentralen Flur aus sind alle Räume dieser Einheit erreichbar. Die Küche bietet ausreichend Platz zum Kochen. Das Tageslichtbad ist mit Badewanne, WC und Waschbecken ausgestattet. Ein besonderes Highlight ist das großzügige Wohn- und Esszimmer mit bodentiefen Fensterelementen und direktem Zugang in den Garten. Zwei Schlafzimmer bieten Platz für die Schlafzimmerelemente und ergänzen die Wohnung sinnvoll.

Über wenige Stufen im gemeinschaftlichen Hausflur gelangt man in die zweite Wohnung des Bungalows. Eine praktische Nische im Eingangsbereich eignet sich ideal als Garderobe. Der großzügige Wohn- und Essbereich überzeugt durch große Fensterelemente mit schönem Blick in den Garten und verfügt über einen Zugang zum Balkon. Das Schlafzimmer bietet eine angenehme Größe sowie ebenfalls einen direkten Zugang zum Balkon. Die geräumige und offene Küche bietet viel Platz und eignet sich hervorragend für gesellige Kochabende. Badezimmer und WC sind voneinander getrennt und verfügen jeweils über ein Fenster.

Im Kellergeschoss stehen neben der Öl-Heizungsanlage aus dem Jahr 2019 (Energiekennwert: 195,9 kWh, Öl, Baujahr 1965, Energieeffizienzklasse F) insgesamt fünf weitere Räume zur Verfügung, die sich ideal als Lager- oder Vorratsräume nutzen lassen.

Die flache Dachform unterstreicht den klassischen Bungalow-Charakter und eröffnet zusätzliche Möglichkeiten für Modernisierung oder Erweiterung, vorbehaltlich baurechtlicher Genehmigung. Eine Überprüfung des Daches ist notwendig, da aktuell Undichtigkeiten bekannt sind, welche ebenfalls sichtbar sind.

Insgesamt handelt es sich um eine Immobilie mit viel Potenzial. Die Kombination aus ruhiger Lage, großzügigem Grundstück und solider Bausubstanz macht dieses Objekt besonders interessant. Mit handwerklichem Geschick lässt sich hier der Traum vom Eigenheim verwirklichen.

Der Kaufpreis beträgt 259.000 EUR.

Eine ausführliche Innenbesichtigung wird Ihnen einen persönlichen Eindruck verschaffen.

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Wassenberg
- > 5 Zimmer

- > 123 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-020-KK



Zusätzlich bieten wir Ihnen in unserem interaktiven Exposé einen 360-Grad-Rundgang an, mit dem Sie sich vorab einen umfassenden ersten Eindruck verschaffen können.

Lagebeschreibung:

Die Perle des Rurtals
Wassenberg ist eine aufstrebende Stadt mit ca. 17.000 Einwohnern und liegt im Dreieck Mönchengladbach - Heinsberg - Roermond. Die historische Burg sowie die Überreste der Stadtmauer zeugen von der geschichtlichen Bedeutung des Stadtkerns.

In Wassenberg befinden sich alle Einrichtungen für ein angenehmes Leben. Kindergarten, Schulen, ärztliche Versorgung sowie öffentliche Verkehrsmittel und gute Einkaufsmöglichkeiten sind in unmittelbarer Umgebung vorhanden.

Wassenberg bietet ein vielfältiges Angebot an Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Rund ein Drittel des Stadtgebietes besteht aus Wald und gilt daher als Paradies für Wanderer und Radfahrer. Wassenberg liegt außerdem im internationalen Naturpark Maas-Schwalb-Nette und zudem in der Nationalparkregion MeinWeg.

Sonstiges:

Alle Angaben in diesem Exposé basieren auf Informationen, die uns von Dritten übermittelt wurden. Für deren Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität übernehmen wir keine Gewähr; Irrtümer bleiben vorbehalten. Dieses Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Es gelten ausschließlich unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB), die Sie auf unserer Homepage einsehen können:
<https://www.dohmen-immobilien.de/AGB.htm>

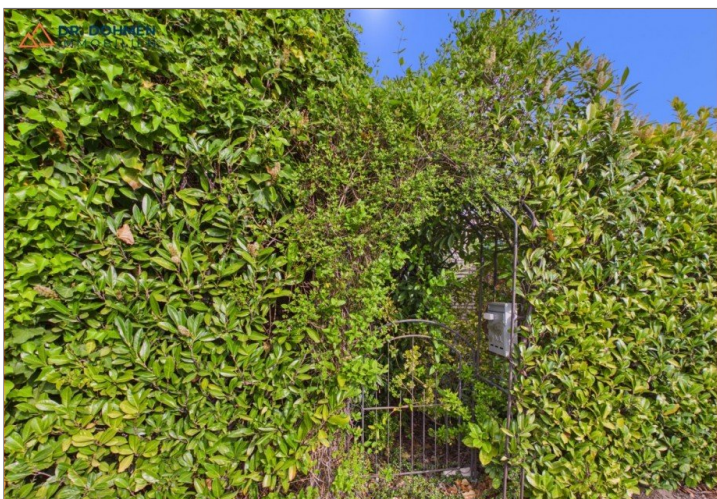
Objektbilder:



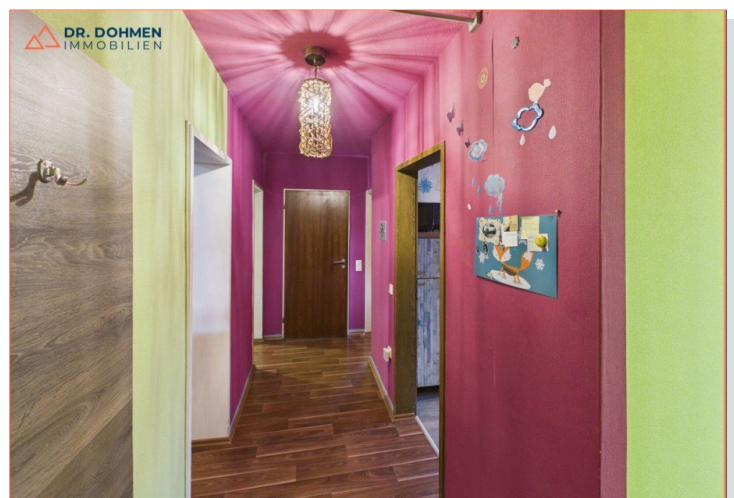
Haupteingang



Diele Haupteingang



Vorderer Elngang



WE 1 Diele

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Wassenberg
- > 5 Zimmer

- > 123 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-020-KK



WE 1 Badezimmer



WE 1 Wohnzimmer



WE 1 Schlafzimmer



WE 1 Wohnzimmer (2)



WE 1 Schlafzimmer 2



WE 1 Wohnzimmer (3)

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Wassenberg
- > 5 Zimmer

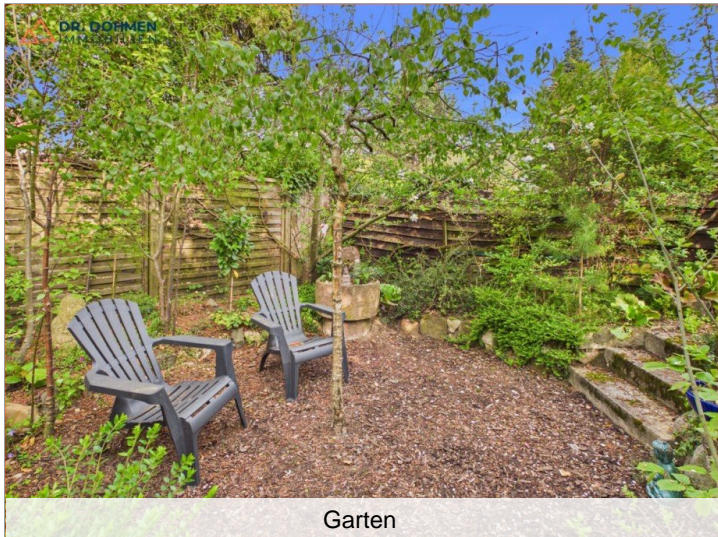
- > 123 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-020-KK



WE 1 Küche



Garage



Garten



WE 2 Diele



Hauswirtschaftsraum



WE 2 Küche

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Wassenberg
- > 5 Zimmer

- > 123 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-020-KK



WE 2 Badezimmer



WE 2 Schlaf und Wohnzimmer



WE 2 WC



WE 2 Schlafzimmer



WE 2 Wohnzimmer (2)



WE 2 Wohnzimmer

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Wassenberg
- > 5 Zimmer

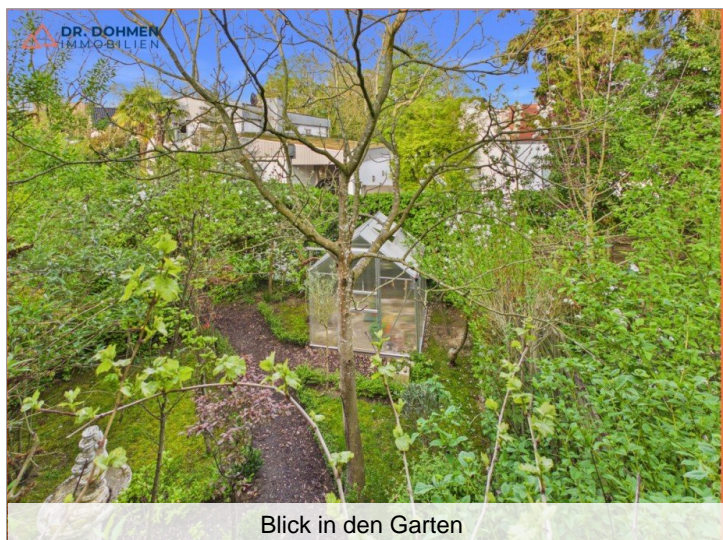
- > 123 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 26-020-KK



WE 2 Balkon



Rückwertiger Eingang



Blick in den Garten



Front



Garage (1)

> Zweifamilienhaus

> Wassenberg

> 5 Zimmer

> 123 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 26-020-KK



AGB:

1. Der Maklervertrag mit uns kommt entweder durch schriftliche Vereinbarung oder auch durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés zustande. Die Annahme

von Angeboten, die Aufnahme von Verhandlungen sowie jede Verwertung bedeutet Auftragserteilung und Anerkennung unserer Geschäftsbedingungen.

2. Unsere Angebote und Angaben erfolgen freibleibend und nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr für die Richtigkeit. Zwischenverkauf und Zwischenvermietung bleiben vorbehalten. Unsere Angebote sind vertraulich zu behandeln und dürfen ohne unsere Zustimmung nicht weitergegeben werden.

3. Ist dem Interessenten ein von uns benanntes Objekt bereits bekannt, so hat der Interessent uns dies unverzüglich mitzuteilen, unter Angabe der Quelle der Vorkenntnis. Anderenfalls gilt eine von uns schriftlich oder mündlich angebotene Gelegenheit zum Vertragsabschluss als ursächlich.

4. Der im Angebotsschreiben genannte Preis für ein Objekt (Mietzins, Kaufpreis, usw.) ist nur ein Richtwert, daher absolut freibleibend. Der Anspruch auf Maklerprovision bleibt auch dann bestehen, wenn die vertragsschließenden Parteien einen höheren oder niedrigeren Preis für das Objekt vereinbaren, der von dem von uns angegebenen Preis abweicht. Die Höhe der Maklerprovision richtet sich nach dem tatsächlich vereinbarten Preis.

5. Eine Provision ist auch dann vom Auftraggeber an uns zu zahlen, wenn nicht er, sondern eine mit ihm familiär oder wirtschaftlich verbundene Person den wirksamen Vertrag abschließt.

6. Eine Provisionspflicht des Auftraggebers entsteht auch, wenn zwischen den Beteiligten mit der von uns entfalteten Tätigkeit in der Folgezeit wirtschaftlich gleichwertige Verträge abgeschlossen werden. Die Provisionspflicht wird auch nicht dadurch berührt, dass der Abschluss des Vertrages zu einer späteren Zeit oder zu abweichenden Bedingungen erfolgt, soweit der gleiche wirtschaftliche Erfolg erreicht wird.

7. Im Falle eines Verstoßes seitens unseres Auftraggebers oder seitens eines von uns informierten Interessenten ist der Auftraggeber zur Zahlung einer Provision in der vereinbarten Höhe verpflichtet, die bei vertragskonformem Verhalten des Auftraggebers oder des Interessenten durch den Nachweis/die Vermittlung des Objektes erzielt worden wäre.

8. Unser Honorar wird unabhängig von behördlichen oder gerichtlichen Genehmigungen bei Vertragsabschluss fällig.

Der Honoraranspruch ist von der Erfüllung des Vertrages nicht abhängig. Unser Auftraggeber ist verpflichtet, uns eine Abschrift des durch uns vermittelten oder nachgewiesenen Vertrages nach Vertragsabschluss zur Verfügung zu stellen.

9. Unser Maklerhonorar beträgt, unbeschadet einer etwaigen Provision, die wir mit dem anderen Vertragspartner vereinbaren oder erhalten und zu deren Vereinbarung wir berechtigt sind:

Bei Nachweis oder Vermittlung von Haus-, Grundbesitz und Eigentumswohnungen je 3,57% des Kaufpreises inkl. MwSt;

Bei Nachweis oder Vermittlung von Zwangsversteigerungsobjekten je 3,57% des Zuschlagspreises inkl. MwSt.

10. Falls der Auftraggeber seine Verkaufs-/Vermietungsabsicht während der Vertragslaufzeit aufgibt, hat er einen Aufwändungsersatz hinsichtlich der nachgewiesenen Sachkosten (Exposé, Porto- /Telefon-, Fahrtkosten usw.) zu erstatten.

11. Bei einer Beauftragung zur inhaltlichen Ausfertigung eines Mietvertrages, ob für Miet- oder Gewerberäume, wird unsererseits keine Haftung übernommen. Unsere Haftung ist im Übrigen auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten begrenzt.

12. Abweichende Vereinbarungen werden nur mit unserer schriftlichen Bestätigung wirksam. Sollten Teile dieser Geschäftsbedingungen unwirksam sein, wird hiervon die Gültigkeit der anderen Bedingungen nicht berührt.

13. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Heinsberg.