

# EXPOSÉ

## Wohnen & Arbeiten am Waldrand: EFH mit Einliegerwohnung und Gewerbe in Wassenberg



### ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus  
Adresse: 41849 Wassenberg  
Baujahr: 1962  
Zimmerzahl: 10  
Wohnfläche (ca.): 260 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 1.143 m<sup>2</sup>  
Anzahl Etagen: 3  
Balkon: ja  
Terrasse: ja

**Kaufpreis**  
**€ 379.000,-**

**Dr. Dohmen Immobilien GmbH**

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

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

> Einfamilienhaus  
> Wassenberg  
> 10 Zimmer

> 260 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
> Objektnummer: 116996121



## Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	41849 Wassenberg
Baujahr	1962
Zimmerzahl	10
Wohnfläche (ca.)	260 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	1.143 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	379.000,- €
Anzahl Etagen	3
Balkon	ja
Terrasse	ja
Bauweise	Massiv
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	3
Freiplatz	Anzahl 2
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Holz und Hackschnitzel
Energieverbrauchskennwert	119 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2025-08-29
Energieausweis gültig bis	2035-08-29
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1962
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
WC	1
Heizung	Ofenheizung
Befeuerung	Pellet

Ausstattung	STANDARD
Wintergarten	ja
Gäste-WC	ja
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	3,57 % inkl. MwSt.
Provisionshinweis	3,57 % inkl. MwSt.

> Einfamilienhaus

> Wassenberg

> 10 Zimmer

> 260 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 116996121



## Objektbeschreibung:

In attraktiver Lage von Wassenberg-Stadt, direkt am Waldrand, befindet sich dieses großzügige Zweifamilienhaus mit zusätzlicher Gewerbeeinheit auf einem ca. 1.150 m<sup>2</sup> großen Grundstück.

Das Haus bietet eine Hauptwohnung mit ca. 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche, eine separate Einliegerwohnung im Souterrain mit ca. 100 m<sup>2</sup> sowie eine rund 70 m<sup>2</sup> große Gewerbefläche im Erdgeschoss. Damit eignet es sich ideal als Mehrgenerationenhaus oder zur Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach

Der Eingangsbereich der Hauptwohnung beeindruckt mit seiner offenen Gestaltung im Galerie-Stil und großflächigen Buntglasfenstern. Von hier gelangt man in den großzügigen Wohnbereich mit edlem Parkettboden. Ein moderner Pelletofen aus dem Jahr 2021 sorgt für wohlige Wärme und eine gemütliche Atmosphäre. Weiter geht es in den Wohn- und Essbereich. Dort befindet sich eine komfortable Essecke und die in weiß gehaltene Küche. Von hier aus sind sowohl der geschlossene Balkon als auch die große Terrasse erreichbar - beide mit herrlichem Blick auf die grüne Außenanlage und den angrenzenden Wassenberger Wald.

Im Erdgeschoss befinden sich zudem ein Gäste-WC sowie ein praktischer Hauswirtschaftsraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner. Über einen kleinen Flur erreicht man die angeschlossene ca. 70 m<sup>2</sup> große Gewerbefläche, bestehend aus einem großzügigen Hauptraum sowie einer abgetrennten Werkstatt - flexibel nutzbar für unterschiedliche Zwecke.

Das Obergeschoss der Hauptwohneinheit bietet drei gut geschnittene Zimmer, die sich individuell als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Das Hauptschlafzimmer verfügt über einen direkten Zugang zum Balkon. Ergänzt wird die Etage durch ein weiteres Büro sowie ein modernes Badezimmer, das 2023 umfassend renoviert wurde. Das Bad ist in zeitlosem Weiß gehalten und mit ebenerdiger Dusche, WC und Waschbecken ausgestattet. Ein nicht ausgebauter Speicher sorgt für zusätzliche Abstellfläche.

Die Stahlrahmenfenster der Hauptwohneinheit wurden ca. 2011 durch doppelt isolierverglaste Elemente ergänzt, die vor die ursprüngliche Einfachverglasung gesetzt wurden.

Die Einliegerwohnung im Untergeschoss ist separat über den Innenhof zugänglich. Sie verfügt über ein gemütliches Wohn- und Esszimmer, eine angrenzende Küche sowie ein deckenhoch weiß gefliestes Badezimmer mit WC, Waschbecken und ebenerdiger Dusche. Ein weiteres kleines Zimmer eignet sich ideal als Büro oder Gästezimmer. Gegenüber befindet sich das Hauptschlafzimmer mit angrenzendem Ankleidebereich. Alle Räume sind über einen langen Flur verbunden, an dessen Ende sich eine kleine Diele mit Zugang zum Keller befindet. Dort steht ein zusätzlich gut nutzbares Zimmer zur Verfügung, bevor man in den eigentlichen Kellerbereich gelangt. Dieser umfasst zwei praktische Abstell- und

Lagerräume. Im hinteren Bereich befindet sich die Ölzentralheizung (V, 119 kWh, Pellets + Öl, 1956, D) aus dem Jahr 2003, die in Kombination mit der Pelletheizung betrieben werden kann.

Vom Innenhof aus erreicht man die großzügige Garage mit elektrischem Garagentor. Mit rund 40 m<sup>2</sup> bietet sie reichlich Platz für ein Fahrzeug sowie zusätzliche Abstellmöglichkeiten. Der Innenhof ist gepflegt gepflastert, blickdicht von einer Mauer eingefasst und von einer kleinen Rasenfläche umrandet. Angrenzend befindet sich die separat zugängliche Rasenfläche, welche sich harmonisch in den Wassenberger Wald einfügt.

Mit seiner gelungenen Kombination aus Wohnkomfort, flexibler Raumaufteilung und attraktiver Lage bietet diese Immobilie ideale Voraussetzungen für eine große Familie oder einen Mehrgenerationenhaushalt um Wohnen und Arbeiten miteinander zu kombinieren.

Der Kaufpreis für diese einzigartige Immobilie beträgt 379.000 EUR.

## Ausstattung:

Eine ausführliche Innenbesichtigung wird Ihnen einen persönlichen Eindruck verschaffen. Zusätzlich bieten wir Ihnen in unserem interaktiven Exposé einen 360-Grad-Rundgang an, mit dem Sie sich vorab einen umfassenden ersten Eindruck verschaffen können. Sollte durch unseren Nachweis oder unsere Vermittlung ein Kaufvertrag zustande kommen, beträgt die Käuferprovision 3,57 % des Kaufpreises inkl. Mehrwertsteuer.

Ihr Immobilienmakler für Wassenberg und den Kreis Heinsberg.

## 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-Schwalm-Nette und zudem in der Nationalparkregion MeinWeg.

## Objektbilder:

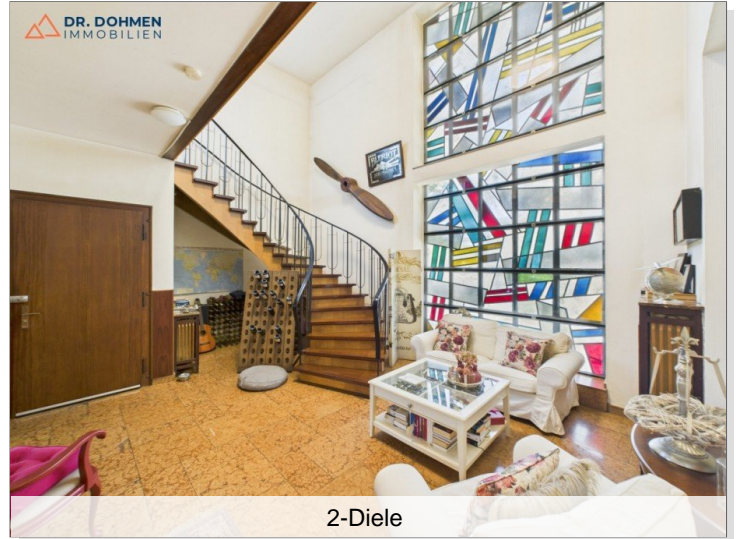
# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Wassenberg
- > 10 Zimmer

- > 260 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 116996121



1.2-Front



2-Diele



1.3-Rückansicht



3.1-Wohnzimmer



1.4-Front



3.2-Wohnzimmer

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Wassenberg
- > 10 Zimmer

- > 260 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 116996121



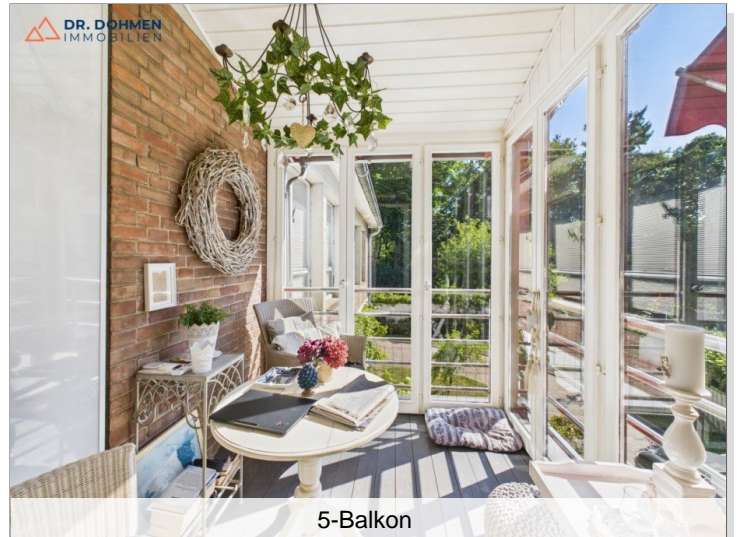
3.3-Wohnzimmer



4.3-Küche



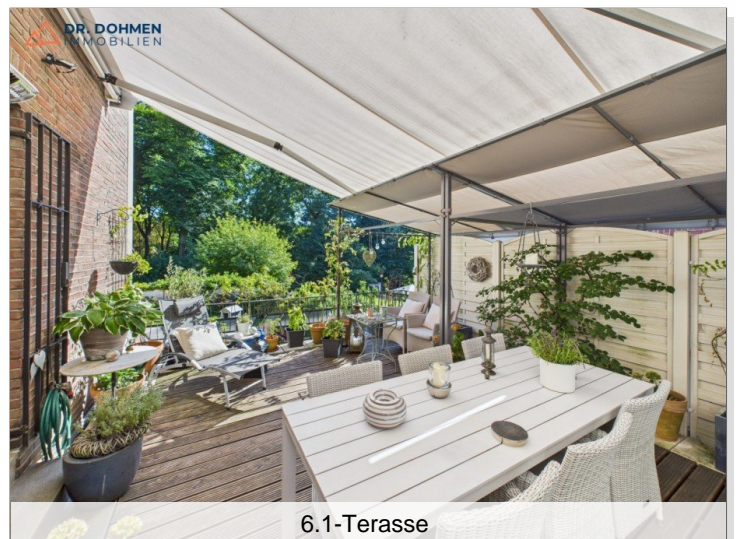
4.1-Koch- und Essbereich



5-Balkon



4.2 Koch- und Essbereich



6.1-Terrasse

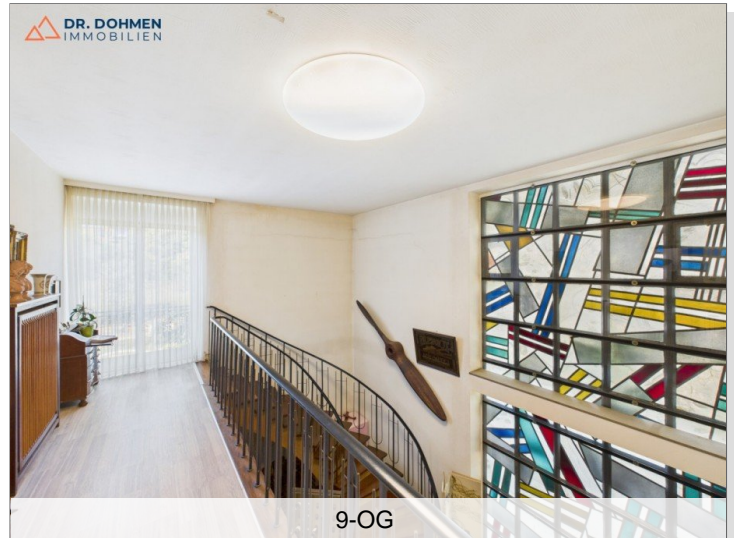
# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Wassenberg
- > 10 Zimmer

- > 260 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 116996121



6.2-Terrasse



9-OG



7-Gäste-WC



10-Hobbyzimmer



8.1-Gewerbeeinheit



11.1-Schlafzimmer

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Wassenberg
- > 10 Zimmer

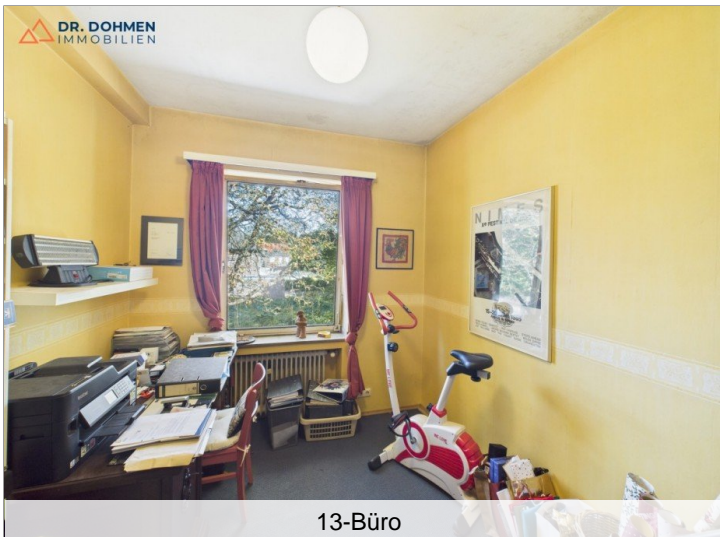
- > 260 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 116996121



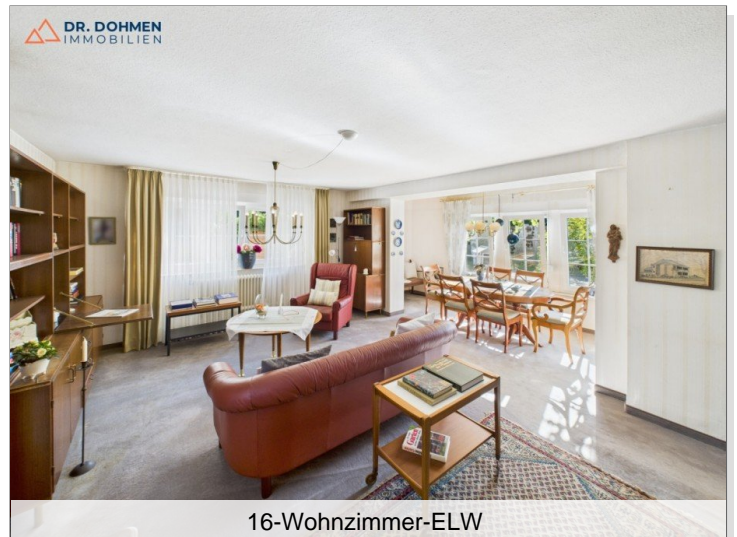
12-Ankleide



14.2-Bad



13-Büro



16-Wohnzimmer-ELW



14.1-Bad



17-Küche-ELW

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Wassenberg
- > 10 Zimmer

- > 260 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 116996121



18-Bad-ELW



20.2-SZ-ELW



19-Zimmer-ELW



21-Keller



20-SZ-ELW



22-Innenhof

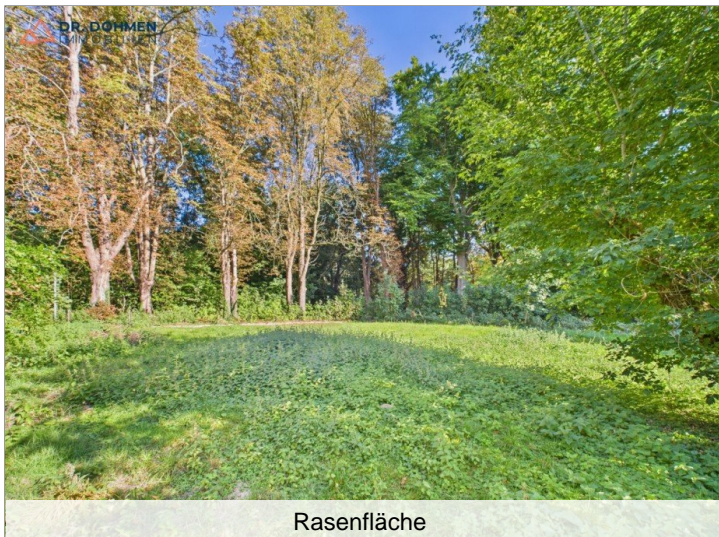
# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Wassenberg
- > 10 Zimmer

- > 260 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 116996121



23-Garten



Rasenfläche



24-Außenbereich



> Einfamilienhaus

> Wassenberg

> 10 Zimmer

> 260 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 116996121



## 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.