



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-MA-78697

**Riesen Potenzial in Wegberg!**

### Eckdaten

**Kaufpreis**  
**Provision**

**198.750,00 €**

**3,57 % inkl. MwSt vom not. Kaufpreis inkl. MwSt.**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>126,6 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>659,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>6,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>4,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>4,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>2,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1953</b>
<b>Zustand</b>	<b>Sanierungsbedürftig</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne, Fenster</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Kamin</b>	
<b>Stellplatzart</b>	<b>Garage, Außenstellplatz</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Wintergarten</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Gäste-WC</b>	

### **Energieausweis**

<b>Geltende EnEV</b>	<b>Nicht nötig</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

### **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Lage

*Die Immobilie befindet sich in ruhiger und gewachsener Wohnlage im Wegberger Ortsteil Arsbeck. Die Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern, gepflegten Gärten und einer angenehmen Nachbarschaft – ideal für alle, die ein naturnahes und entspanntes Wohnumfeld schätzen.*

*Arsbeck bietet eine solide Grundversorgung für den täglichen Bedarf. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien sowie weitere Dienstleister sind in wenigen Fahrminuten erreichbar. Ein Supermarkt befindet sich in ca. 3–5 Geh-Minuten Entfernung, das Zentrum von Wegberg mit weiteren Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Ärzten ist in etwa 10 Fahr-Minuten erreichbar.*

*Familien profitieren von der guten Infrastruktur: Ein Kindergarten sowie eine Grundschule befinden sich im Ort und sind teilweise fußläufig bzw. in wenigen Minuten erreichbar (ca. 2–5 Minuten). Weiterführende Schulen liegen in den umliegenden Ortsteilen und Städten wie Wegberg oder Erkelenz und sind in etwa 10–15 Minuten mit dem Auto erreichbar.*

*Die naturnahe Lage stellt einen besonderen Vorteil dar. Umfangreiche Wald- und Erholungsgebiete befinden sich in unmittelbarer Umgebung (ca. 2–5 Minuten) und bieten ideale Möglichkeiten für Spaziergänge, Jogging oder Fahrradtouren.*

*Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls als gut zu bezeichnen. Die nächstgelegene Autobahnauffahrt (A52/A46) ist in ca. 15–20 Minuten erreichbar und ermöglicht eine zügige Anbindung in Richtung Mönchengladbach (ca. 20–25 Minuten), Düsseldorf (ca. 40–50 Minuten) sowie in die benachbarten Niederlande. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Wegberg und ist in etwa 10 Minuten erreichbar.*

*Insgesamt überzeugt die Lage durch eine gelungene Kombination aus ruhigem, naturnahem Wohnen und einer alltagstauglichen Infrastruktur mit guter Anbindung an die umliegenden Städte.*

## Objektbeschreibung

*Dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1953 überzeugt durch seinen klassischen Charakter, eine durchdachte Raumaufteilung sowie ein großzügiges Platzangebot. Mit einer Wohnfläche von ca. 113 m<sup>2</sup> und insgesamt 6 Zimmern bietet die Immobilie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien, Paare mit Platzbedarf oder auch für das Arbeiten von zu Hause.*

*Bereits beim Betreten des Hauses wird der einladende und funktionale Grundriss deutlich. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein gemütliches Wohnzimmer mit Kamin, das eine besonders behagliche Wohnatmosphäre schafft. Angrenzend befindet sich das Esszimmer in direkter Nähe zur Küche,*

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

*was kurze Wege und eine praktische Nutzung im Alltag ermöglicht. Ein lichtdurchfluteter Wintergarten erweitert den Wohnbereich und bietet einen schönen Blick ins Grüne sowie zusätzlichen Raum zum Entspannen.*

*Ein Gäste-WC im Erdgeschoss sorgt zudem für zusätzlichen Komfort im Alltag und bei Besuch.*

*Im Obergeschoss befinden sich zwei gut geschnittene Schlafzimmer, die beide einen direkten Zugang zum Badezimmer bieten und somit eine komfortable sowie durchdachte Lösung darstellen.*

*Das Dachgeschoss hält zwei weitere Räume bereit, die flexibel genutzt werden können.*

*Die Räumlichkeiten verteilen sich somit harmonisch über mehrere Ebenen und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Die sechs Zimmer bieten ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.*

*Ein besonderes Highlight ist die vorhandene Terrasse, die zusätzlichen Freiraum im Alltag schafft und zum Entspannen im Freien einlädt. Ergänzt wird das Angebot durch einen Garten, der vielseitig nutzbar ist – ob für Freizeitaktivitäten, gärtnerische Gestaltung oder als Rückzugsort im Grünen.*

*Das Haus ist voll unterkellert und bietet somit wertvolle zusätzliche Nutzfläche für Abstellmöglichkeiten, Hauswirtschaft oder Hobbyzwecke.*

*Das Dach des Anbaus, der derzeit als Kaminzimmer ausgewiesen ist, kann gemäß Bauantrag zu einer Terrasse umgebaut werden. Dadurch ergibt sich zusätzlich attraktives Potenzial zur Erweiterung des Außenbereichs.*

*Die Immobilie befindet sich in einem soliden Zustand mit dem Charme ihres Baujahres und bietet gleichzeitig Potenzial für individuelle Modernisierungen und Anpassungen an heutige Wohnstandards.*

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Ausstattung**

**+ Alle Highlights auf einen Blick! +**

- + Zwei Garagen**
- + Garten mit Terrasse**
- + Wohnzimmer mit Kamin**
- + Wintergarten mit Keller- und Gartenzugang**
- + Vollunterkellert**
- + 2 Schlafzimmer mit Zugang zum Badezimmer**
- + Gäste WC im Erdgeschoss**

***Diese und viele weitere Highlights warten hier, um bei einer Besichtigung von sich zu überzeugen!***

## **Sonstiges**

**+ Wichtige Informationen +**

***Sie erreichen uns 24/7:***

***Telefon: 02452 - 670 66 88 (Büro Heinsberg: erreichbar 24h)***

***Besuchen Sie uns vor Ort nach Absprache in unserem Büro:***

***Geilenkirchener Straße 13-15, 52525 Heinsberg***

***Sie möchten Ihre Immobilie auch so professionell und anspruchsvoll präsentiert sehen wie diese? Dann sind Sie bei uns an der richtigen Adresse! Als regionaler und erfahrener Immobilienexperte bieten wir Ihnen unseren vollständigen Service und unterstützen Sie gerne bei Ihrer Immobilienvermarktung.***

***Bitte beachten Sie, dass die im Exposé gezeigten Bilder mithilfe von KI erstellt wurden. Die dargestellte Einrichtung dient ausschließlich der Visualisierung möglicher Möblierungsvarianten.***

***Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.***

***FALC Immobilien - Kreis Heinsberg - Ihre Immobilienexperten für die Region***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



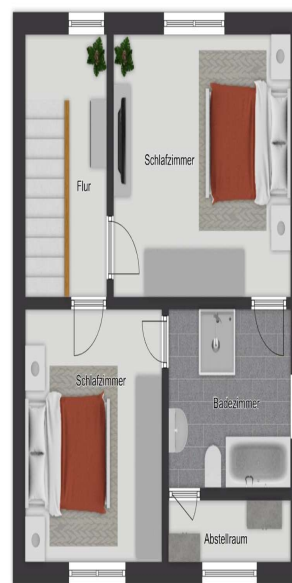
WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Spezies nicht maßstäblich



Spezies nicht maßstäblich

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*



Spezies nicht maßstäblich



Spezies nicht maßstäblich

**Media-Store.net**  
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim  
[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)  
[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)