



Wohnung

**Wohlfühlen auf einer Ebene –
moderne EG-Wohnung mit zwei
Terrassen**

**Objekt-Nr.:
20049-3648-K1**

Wohnung zum Kauf

in 41849 Wassenberg / Myhl





Details

Preise	Kaufpreis	249.000 €
	Käuferprovision	3,57% inkl. MwSt.
Flächen	Wohnfläche	ca. 81 m²
	Zimmer	3
Zustand und Bauart	Baujahr	2015
	Zustand	gepflegt
Räume, Flure und Etagen	Schlafzimmer	2
	Badezimmer	1
	Terrassen	1

Stellplätze

Freiplatz	Anzahl	Kaufpreis pro Einheit
	1	6.000 €
Garage	Anzahl	Kaufpreis pro Einheit
	1	15.000 €

Beschreibung

Ankommen, aufatmen, wohlfühlen – diese gepflegte Erdgeschosswohnung in Wassenberg-Myhl bietet all das, was Paare im besten Alter suchen: Komfort, Klarheit und Qualität auf einem modernen Niveau. In einem ruhigen 8-Parteienhaus aus dem Jahr 2015 gelegen, überzeugt die rund 81 m² große Wohnung durch eine durchdachte Raumaufteilung, helle, freundliche Gestaltung und zeitgemäße Ausstattung. Der offen gestaltete Wohn- und Kochbereich schafft mit seinem direkten Zugang zur überdachten Terrasse eine

harmonische Verbindung zwischen Innen und Außen. Hier lässt sich der Alltag ganz entspannt genießen – sei es beim Frühstück in der Morgensonne oder beim Glas Wein am Abend. Das Schlafzimmer strahlt Ruhe und Geborgenheit aus, während ein weiteres, flexibel nutzbares Zimmer Raum für Ihre persönlichen Bedürfnisse bietet – etwa als Homeoffice, Hobbyraum oder Gästezimmer. Das moderne Tageslichtbad mit Badewanne und separater Dusche vereint Komfort mit Funktion und sorgt für tägliche Wohlfühlmomente. Ein zusätzliches Highlight ist die zweite Terrasse hinter der Garage – ein geschützter, sonniger Rückzugsort. Die ruhige Lage im gewachsenen Wohnumfeld von Wassenberg-Myhl und die gute Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten, Natur und Infrastruktur runden das Gesamtbild ab. Die Wohnung ist derzeit vermietet und eignet sich somit auch hervorragend als Kapitalanlage für Menschen, die zukunftsicher und werterhaltend investieren möchten – mit der Option zur späteren Eigennutzung. Diese Immobilie vereint Wohnqualität, Lage und Stil – ideal für alle, die bewusst leben und ihren nächsten Lebensabschnitt mit Leichtigkeit gestalten möchten.

Ausstattung

- Baujahr 2015 – moderne Bauqualität und gute Energieeffizienz. - Einzigartiger, privater Wohnungseingang für maximale Privatsphäre. - Großzügige 81 m² Wohnfläche in zentraler Lage. - Drei gut geschnittene Zimmer für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. - Moderner, offener Wohn- und Kochbereich mit direktem Zugang zur überdachten Terrasse. - Helles, freundlich gestaltetes Schlafzimmer für erholsamen Schlaf. - Weiteres Zimmer flexibel nutzbar – z. B. als Homeoffice, Kinder- oder Esszimmer. - Tageslichtbad mit Badewanne und separater Dusche. - Zweite, sonnige Terrasse hinter der Garage – ideal für entspannte Nachmittage. - Nebenkostenpauschale – keine separate Nebenkostenabrechnung erforderlich. - Selbstverwaltete Immobilie – kein Hausgeld zu zahlen. - Zur Immobilie gehört eine Garage, die separat für 15.000 € erworben werden kann. Zusätzlich steht ein Stellplatz zur Verfügung, der mit 6.000 € veranschlagt ist. Beide bieten praktische Parkmöglichkeiten und sind ideal für Fahrzeughalter, die Wert auf sicheren und wettergeschützten Stellraum legen. - Moderne Schließanlage für mehr Sicherheit. - 3-fach verglaste Fenster mit sehr gutem Schall- und Wärmeschutz. - Separater Kellerraum für zusätzlichen Stauraum. - Allgemeiner Waschraum zur gemeinschaftlichen Nutzung. - Eigener Hauswirtschaftsraum in der Wohnung mit Platz für

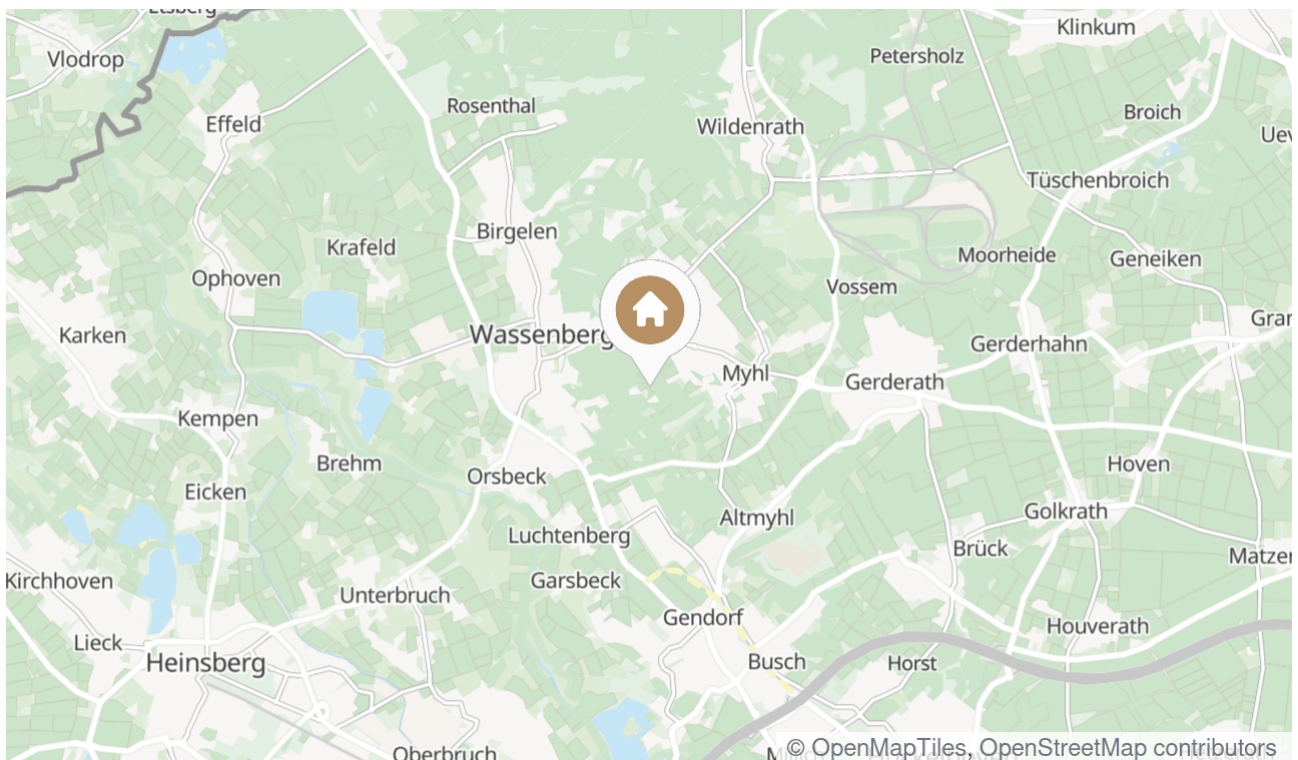


Waschmaschine und Trockner. - Kaltmiete monatlich ca. 733,00 € + 50,00 €
Garage - Nebenkostenpauschale – keine separate Nebenkostenabrechnung
erforderlich (ca. 163,00 € monatlich).

Lage & Umgebung

41849 Wassenberg / Myhl

Wohnen, wo andere spazieren gehen – in einer Lage, die Ruhe und Lebensqualität aufs Schönste verbindet. Im idyllischen Wassenberger Ortsteil Myhl genießen Paare im besten Alter ein Wohnumfeld, das durch gewachsene Strukturen, gepflegte Nachbarschaft und naturnahe Atmosphäre überzeugt. Die Umgebung bietet genau das richtige Maß an Rückzug und Anbindung: Spazierwege durch Wiesen und Wälder beginnen fast vor der Haustür, gleichzeitig sind Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken und Gastronomie bequem erreichbar. Wochenmärkte und regionale Anbieter sorgen für frische Vielfalt im Alltag. Die verkehrsgünstige Lage mit guter Anbindung an die B221 sowie kurze Wege nach Heinsberg, Erkelenz oder Mönchengladbach eröffnet Flexibilität – sei es für Erledigungen, Besuche oder kulturelle Ausflüge. Auch die Nähe zur niederländischen Grenze verleiht dem Standort eine besondere Qualität. Hier lebt es sich ruhig, sicher und komfortabel – mit Raum für das Wesentliche und Zeit für das Schöne.



Die Karte dient lediglich als Orientierungshilfe und stellt nicht die exakte Lage dar. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.



Energieausweis

Energieausweistyp

Bedarf

Gültig bis

2035-06-11

Endenergiebedarf

21,6 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse

A+

Baujahr

2015

Wesentlicher Energieträger

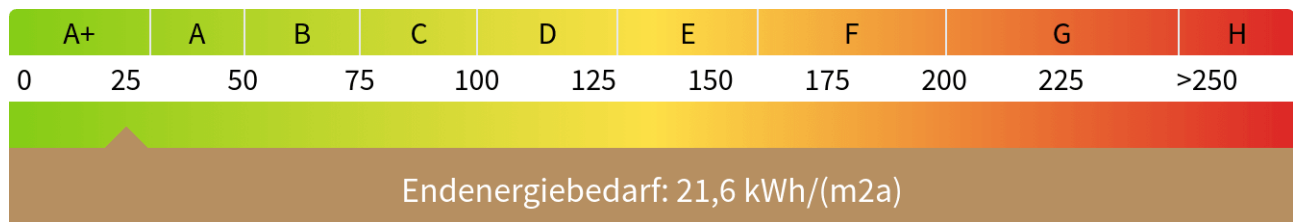
Erdwärme mit Wärmepumpe

Befeuerungsart

Erdwärme mit Wärmepumpe

Heizungsart

Fußbodenheizung





Hausansicht



Wohnungseingang



Diele



Wohn- und Kochbereich



Zugang Terrasse



Überdachte Terrasse



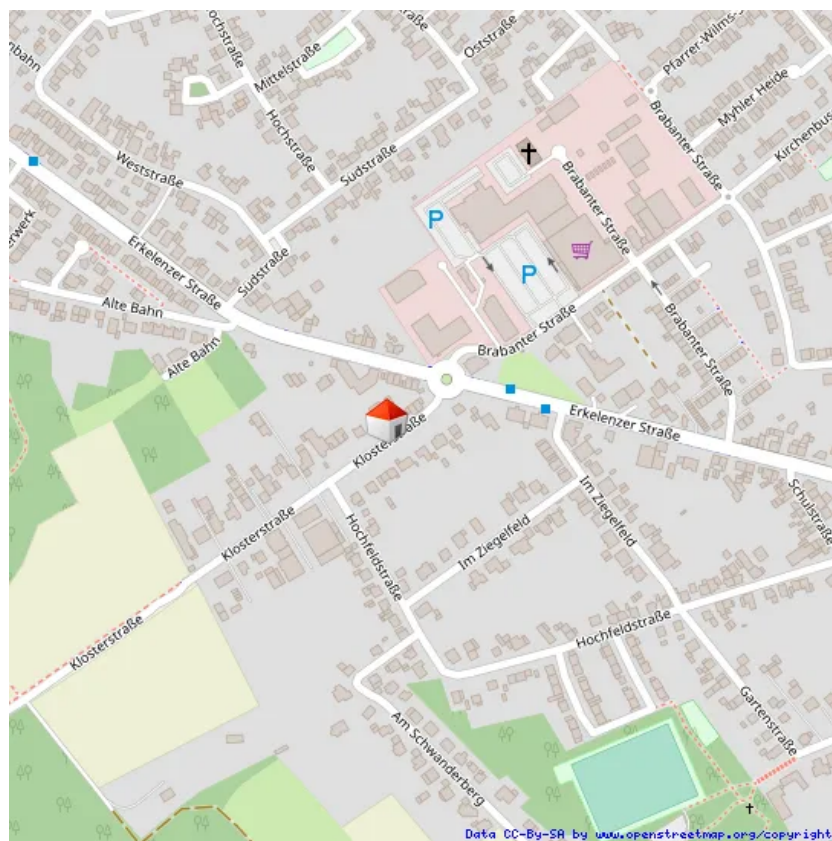
Essbereich



Schlafzimmer



Badezimmer



Lageplan

Kontakt

D+P Immobilien GmbH

Mühlenstraße

53721 Siegburg

Telefon: 02241/1743-0

E-Mail: f.halstrick@immobilien-dp.de

Ihr Ansprechpartner

Herr Felix Halstrick

Impressum

www.immobilien-dp.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.immobilien-dp.de

