



Haus

**Ihr neues Zuhause mit Potenzial –
Reihenmittelhaus in
familienfreundlicher Lage**

**Objekt-Nr.:
20049-3705**

Haus zum Kauf

in 41844 Wegberg





Details

Preise	Kaufpreis	199.000 €
	Käuferprovision	3,57% inkl. MwSt.
Flächen	Wohnfläche	ca. 90 m²
	Zimmer	4
	Grundstücksfläche	ca. 153 m²
Zustand und Bauart	Baujahr	1967
	Kategorie	Standard
	Unterkellert	Ja
Räume, Flure und Etagen	Schlafzimmer	3
	Badezimmer	1
	Separate WCs	1
	Terrassen	1

Stellplätze

Garage	Anzahl
	1

Beschreibung

Dieses charmante Reihemittelhaus aus dem Jahr 1967 bietet auf ca. 90 m² Wohnfläche die ideale Basis, um ein individuelles Traumhaus nach eigenen Vorstellungen zu gestalten. Verteilt auf zwei Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss überzeugt die Immobilie durch eine durchdachte Raumaufteilung, lichtdurchflutete Zimmer und einen Garten, der Raum für Erholung, Freizeit und kreative Gestaltungsideen eröffnet. Abgerundet wird das



Angebot durch eine Garage sowie einen vollunterkellerten Bereich, der zusätzlichen Stauraum und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Erdgeschoss – Das Herz des Hauses Der offene Wohn- und Essbereich bildet das kommunikative Zentrum des Hauses und schafft ein helles, freundliches Ambiente. Nahtlos fügt sich die überdachte Terrasse an den Wohnbereich an und eröffnet den Blick in den Garten – perfekt für sonnige Stunden, gesellige Abende oder entspannte Nachmittage. Ein zusätzlicher Zugang über ein rückwärtiges Tor sorgt für flexible Nutzungsmöglichkeiten. Der praktische Küchenbereich und ein Gäste-WC komplettieren diese Ebene funktional und komfortabel.

Obergeschoss – Rückzugsorte mit Flexibilität Im Obergeschoss erwarten Sie ein innenliegendes Badezimmer mit Badewanne sowie das großzügige Hauptschlafzimmer in ruhiger Lage. Ein weiteres flexibel nutzbares Zimmer eignet sich ideal für ein Büro, ein Hobby oder Gäste und ist direkt mit dem Dachgeschoss verbunden – eine durchdachte Lösung für Familien oder kreative Nutzungsideen.

Dachgeschoss – Lichtdurchflutete Gestaltungsmöglichkeiten Das Dachgeschoss beeindruckt mit einer großzügigen, hellen Fläche, die vielseitig nutzbar ist: als Kinderzimmer, Arbeitsbereich oder Atelier. Neue Velux-Fenster sorgen für viel Tageslicht und eine angenehme, freundliche Atmosphäre.

Sanierungs- und Modernisierungspotenzial Dieses Haus ist sanierungsbedürftig – und genau darin liegt seine Chance: Mit gezielten Modernisierungsmaßnahmen lässt sich hier ein modernes, charmantes Zuhause schaffen, das auf individuelle Wünsche zugeschnitten ist. Die ruhige, familienfreundliche Lage in Kombination mit der guten Anbindung an Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote macht die Immobilie besonders attraktiv für Paare und Familien.

Fazit Ein echtes Juwel mit großem Potenzial – ideal für alle, die ein individuelles Zuhause nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten.

Ausstattung

Objektart: Reihenmittelhaus Wohnfläche: ca. 90 m² Etagen: 2 Vollgeschosse + ausgebauten Dachgeschoss Keller: Voll unterkellert Garage: Vorhanden

Erdgeschoss - Offener Wohn- und Essbereich, der eine großzügige und flexible Raumgestaltung ermöglicht - Direkter Zugang zur überdachten Terrasse und dem Garten, ideal für Freizeit und Erholung - Zusätzlicher Zugang zum Garten über ein rückwärtiges Tor - Praktischer Küchenbereich für Alltags- und Kochaufgaben - Gäste-WC für Komfort und Funktionalität

Obergeschoss - Innenliegendes Badezimmer mit Badewanne, zentral gelegen - Großes

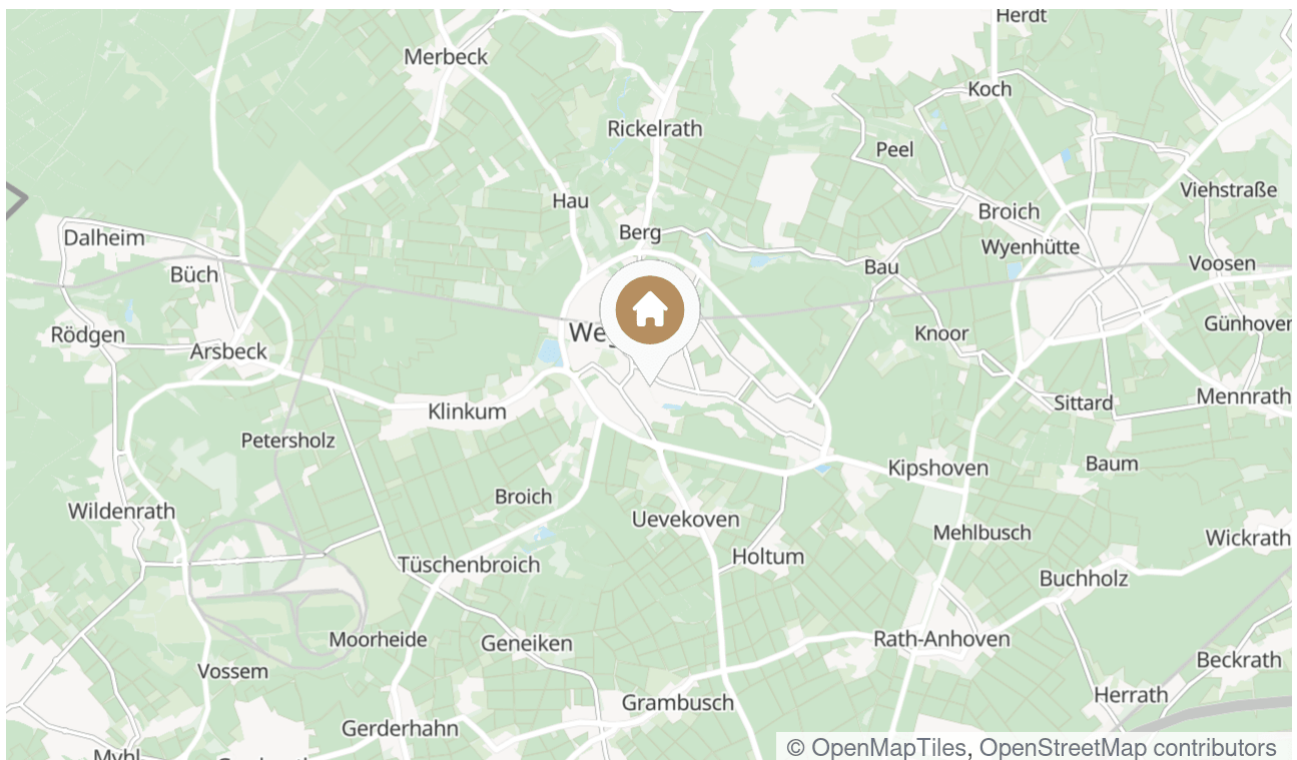


Schlafzimmer mit ruhiger Lage - Flexibles weiteres Zimmer, nutzbar als Büro, Hobbyraum oder Gästezimmer - Zusätzliche Treppe ins Dachgeschoss für vielseitige Nutzungsmöglichkeiten Dachgeschoss - Großzügiger, lichtdurchfluteter Raum, ideal als Kinderzimmer, Arbeitsbereich oder Atelier - Neue Velux-Fenster sorgen für optimale Tageslichtversorgung und ein angenehmes Raumklima Technische Ausstattung - Aluminiumfenster mit Rollläden (Baujahr 1978) - Gaszentralheizung (Baujahr 2014) - Voll unterkellert mit zusätzlichem Stauraum und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten Besondere Merkmale & Potenzial - Sanierungsbedürftige Immobilie mit großem Modernisierungspotenzial - Attraktive Grundrissaufteilung auf drei Ebenen mit durchdachten Verbindungen zwischen den Räumen - Ruhige, familienfreundliche Wohnlage mit guter Anbindung an lokale Infrastruktur, Schulen und Freizeitangebote - Gartenbereich und Garage erhöhen den Wohnkomfort und bieten vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten Mit gezielten Modernisierungsmaßnahmen kann die Immobilie zu einem modernen, charmanten Zuhause umgestaltet werden

Lage & Umgebung

41844 Wegberg

Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen, gewachsenen Wohngebiet von Wegberg, das vor allem durch seine familienfreundliche und gepflegte Nachbarschaft besticht. Die Umgebung zeichnet sich durch eine harmonische Mischung aus Einfamilienhäusern, kleineren Mehrfamilienhäusern und gut angelegten Grünflächen aus, die ein angenehmes Wohnambiente schaffen. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Supermärkte, Apotheken, Ärzte sowie gastronomische Angebote, sind in wenigen Minuten erreichbar. Kindergärten, Schulen und Spielplätze befinden sich in der Nähe und gewährleisten kurze Wege für Familien. Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Öffentliche Verkehrsmittel liegen fußläufig, während die Zufahrt zu überregionalen Straßen und Autobahnen eine schnelle Verbindung in die umliegenden Städte sicherstellt. Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, verlässlicher Infrastruktur und guter Anbindung macht die Lage besonders attraktiv für Familien und Berufspendler gleichermaßen.



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

2035-09-29

Endenergiebedarf

201,44 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse

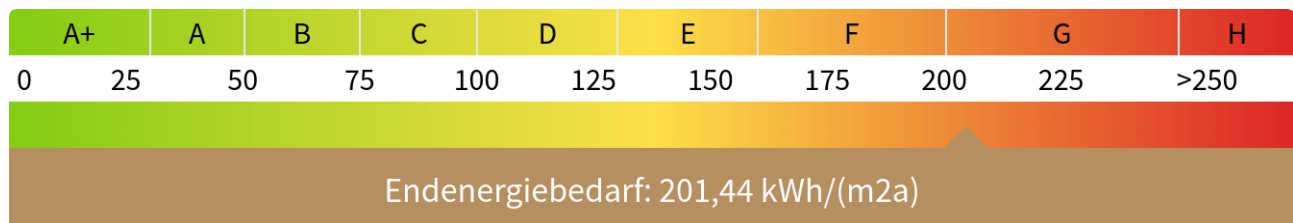
G

Baujahr

1967

Wesentlicher Energieträger

Gas





Hausansicht



Gartenansicht



Eingangsbereich



Gäste WC



Offener Wohn Essbereich



Küche



Rückansicht



Zugang in den Garten



Blick in die Räumlichkeiten



Badezimmer



Schlafzimmer



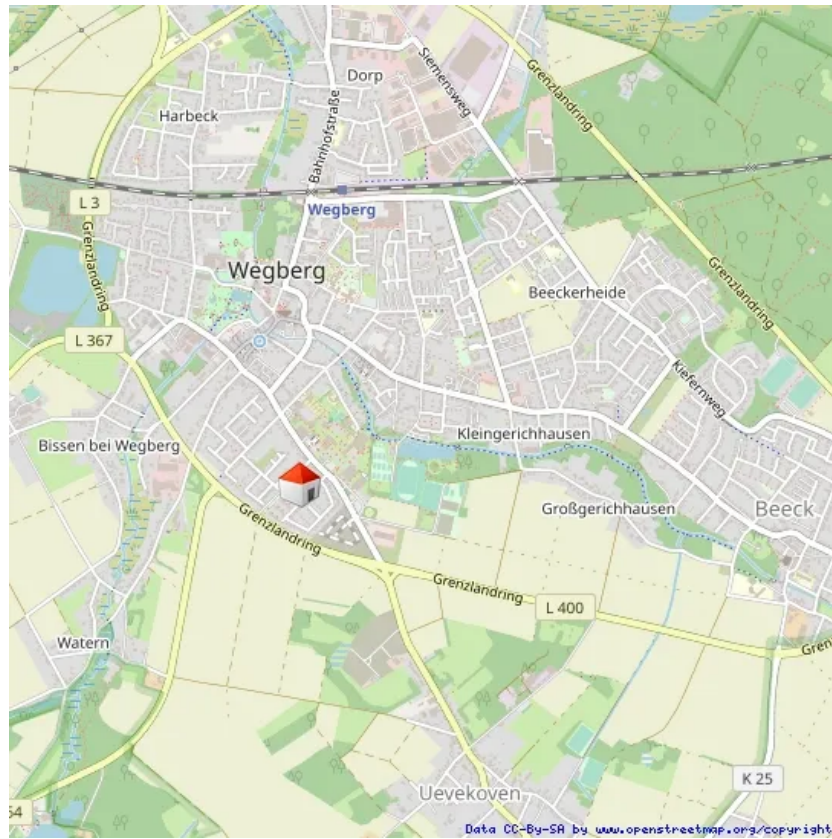
Kinderzimmer



Zugang von Kinderzimmer ins DG



Dachgeschoss



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

