

# Exposé

## Einfamilienhaus in Wassenberg

### Modernes KfW-55 Haus in idyllischer Lage in Wassenberg



Objekt-Nr. OM-404263

#### Einfamilienhaus

Verkauf: **830.000 €**

Ansprechpartner:  
Levi

41849 Wassenberg  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2022	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	736,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	7,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	212,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	272,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Energieträger	Strom	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses hochwertige Einfamilienhaus (Fertigstellung 2023, modernisiert 2024) überzeugt durch moderne Architektur, energieeffiziente Haustechnik und eine durchdachte Raumaufteilung. Auf einer Wohnfläche von rund 212 m<sup>2</sup> (zzgl. Lager-, Hauswirtschafts- und Garagenflächen insgesamt ca. 272 m<sup>2</sup>) bietet die Immobilie großzügiges und komfortables Wohnen für die ganze Familie.

Die stilvolle Ausstattung umfasst unter anderem eine hochwertige Einbauküche, Sitzfenster, Videotürklingel, Fliegenschutzgitter an vielen Fenstern und Türen sowie Patch-Dosen in allen Wohnräumen für eine lückenlose Netzwerk-Infrastruktur.

## Ausstattung

Das Haus wurde im KfW-Effizienzhaus-55-Standard errichtet und verfügt über eine Luftwärmepumpe, Fußbodenheizung, eine Photovoltaikanlage (13,92 kWp) mit 10 kW Batteriespeicher sowie einen Glasfaseranschluss. Zudem verfügt die große Garage (35 m<sup>2</sup>) über eine appgesteuerte und Smarthome-kompatible Wallbox für Elektromobilität – perfekt für energieeffizientes, modernes und nachhaltiges Wohnen.

Das Haus wurde außerdem bereits mit zahlreichen Vorbereitungen für Smarthome-Technik ausgestattet:

Unterputzdosen für elektrische Rollläden oder Smart-Home-Steuerung

Elektroanschlüsse im Bad (z. B. für Dusch-WC oder Handtuchheizung)

Starkstromkabel im Garten – ideal für Sauna oder Whirlpool

Terrassenüberdachung kann zu einem Wintergarten ausgebaut werden

Damit bietet die Immobilie nicht nur höchsten Wohnkomfort heute, sondern auch vielfältige Möglichkeiten für zukünftige Erweiterungen.

### Fußboden:

Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

Bezugsfrei ab 01.08.2026, nach Rücksprache ggf. auch früher

## Lage

Die Immobilie liegt am Ende eines Wendehammers in einer ruhigen, ehemaligen Ferienhaussiedlung, direkt am Birgeler Urwald – einem beliebten Natur- und Wandergebiet.

Hier wohnen Sie umgeben von Natur, genießen Ruhe und Privatsphäre und erreichen dennoch in nur wenigen Autominuten die Stadt Wassenberg mit sämtlichen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen.

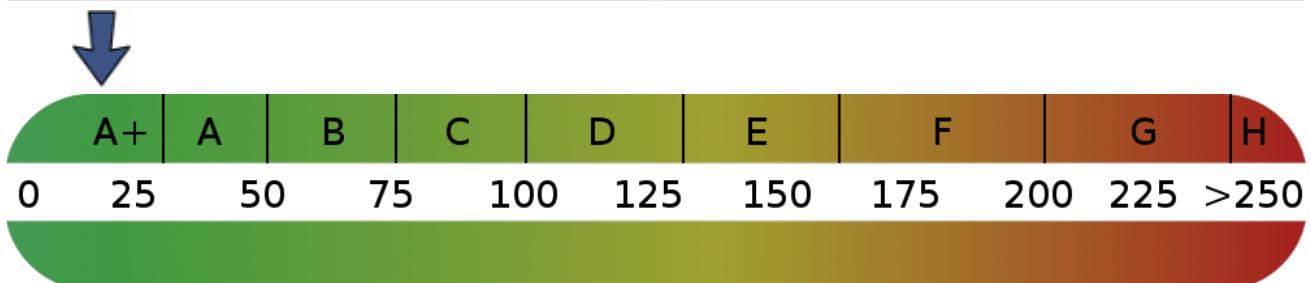
Die Lage kombiniert ländliche Idylle mit urbaner Nähe – ideal für Familien, Naturliebhaber und alle, die modernes Wohnen mit Erholung verbinden möchten.

### Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Grundschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	19,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



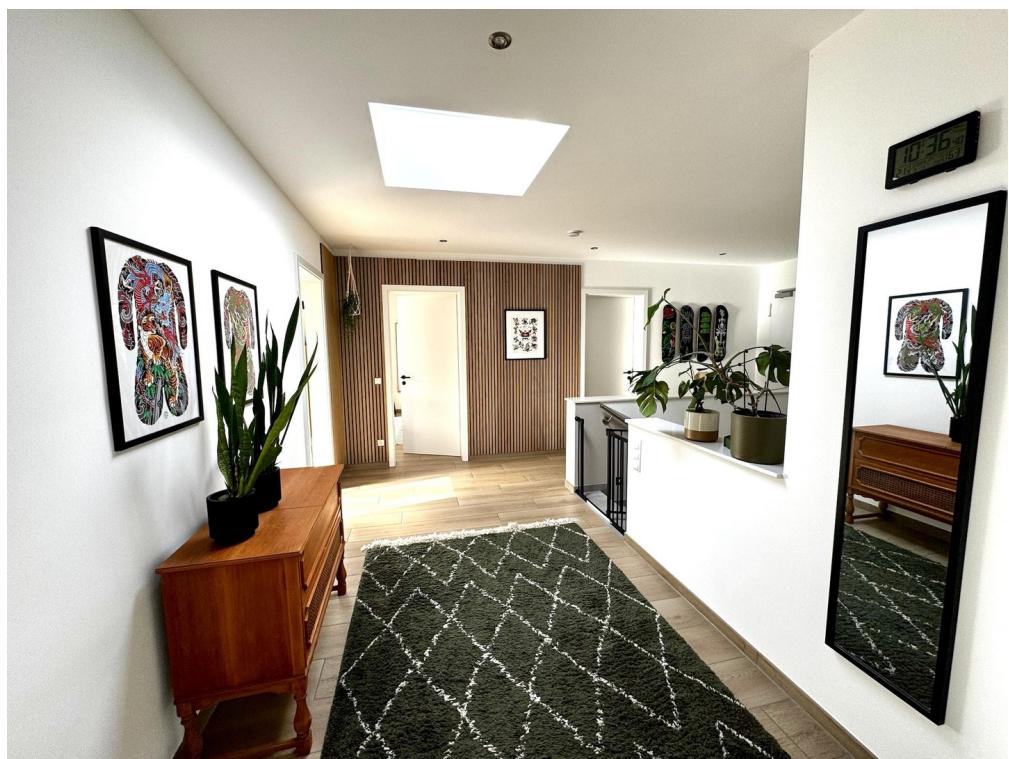
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



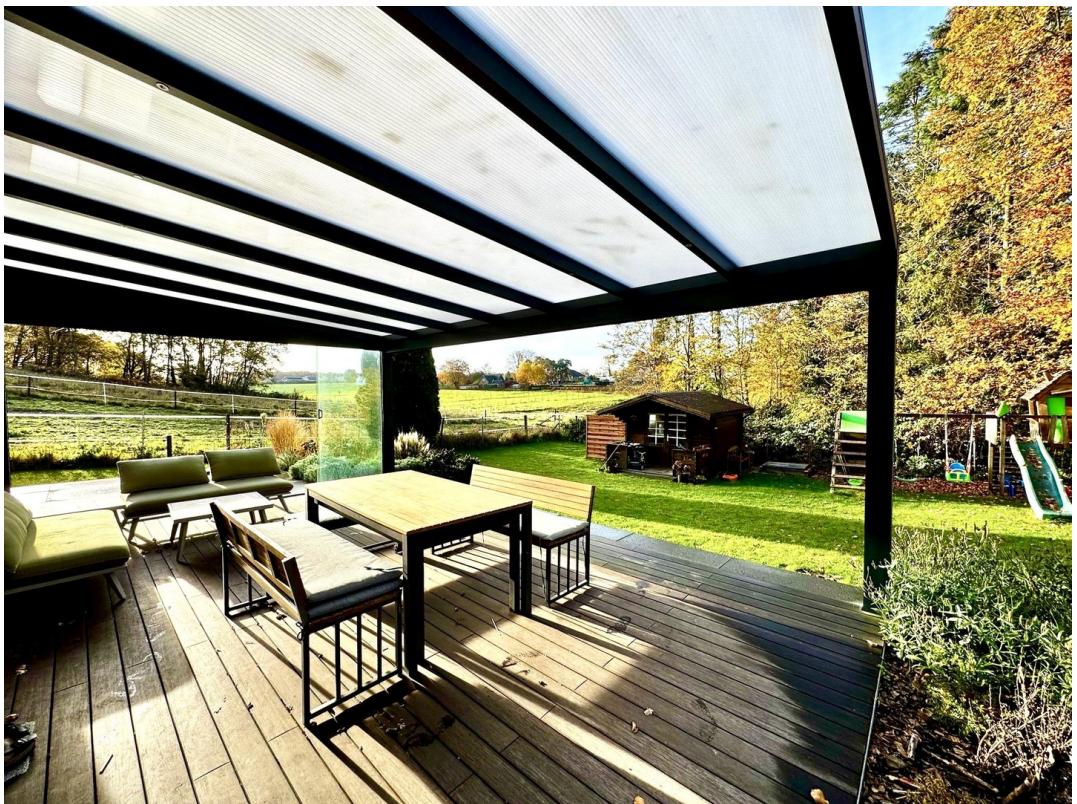
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



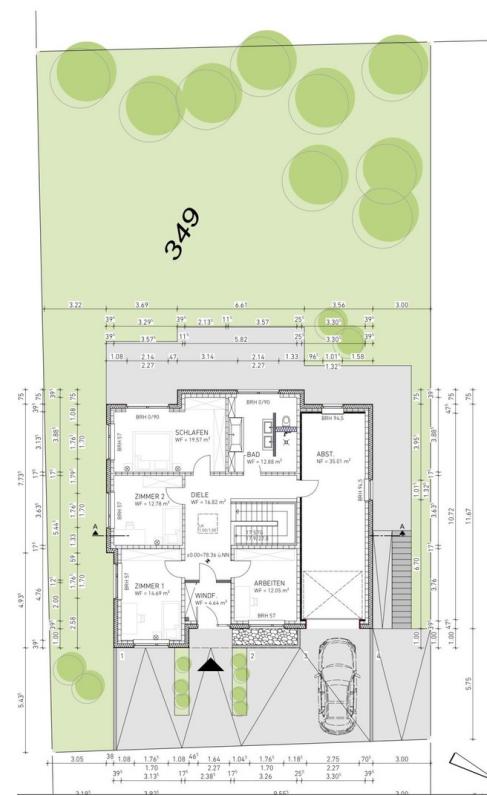
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

