

# Exposé

## Einfamilienhaus in Wassenberg

**Freistehendes Architektenhaus mit Einliegerwohnung,  
vielseitig, energieeffizient und großzügig**



Objekt-Nr. **OM-442277**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **950.000 €**

41849 Wassenberg  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2003	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	974,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	5
Zimmer	9,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	339,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Energieträger	Strom	Stellplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Außergewöhnliches freistehendes Architektenhaus mit ca. 338 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 974 m<sup>2</sup> Grundstück in ruhiger Lage nahe des Wassenberger Stadtzentrums (Luftkurort).

Neben der Hauptwohnung stehen eine Einliegerwohnung sowie eine weitere Einheit (Nutzung z.B. als Büro) mit jeweils eigenem Eingang zur Verfügung – ideal für Mehrgenerationenwohnen, Vermietung oder Wohnen und Arbeiten.

Es stehen eine Doppelgarage und ein Stellplatz zur Verfügung. Weitere Ausstattungen: Moderne Energietechnik mit Wärmepumpe, Photovoltaik und Energieklasse A+.

## Ausstattung

- ca. 338 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 974 m<sup>2</sup> Grundstück
- 9 Zimmer
- 4 Badezimmer
- Einliegerwohnung mit separatem Zugang
- zusätzliche Einheit (z.B. Büro, Praxis oder Gästebereich) ebenfalls mit separatem Zugang
- Luftwärmepumpe (2023)
- 2 Photovoltaikanlagen mit Batteriespeicher
- Energieeffizienzklasse A+
- kontrollierte Wohnraumlüftung
- Smart-Home-Steuerung
- Kamin
- Parkett- und Granitböden
- Sauna im Badezimmer
- hochwertige Einbauküche und weitere Einbaumöbel
- Doppelgarage mit Wallbox
- 5.000 Liter Regenwasserzisterne
- mehrere Terrassen
- großzügiger Garten

### **Fußboden:**

Parkett, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Dieses moderne freistehende Architektenhaus verbindet großzügiges Wohnen mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten und einem zukunftsorientierten Energiekonzept.

Die Immobilie verfügt über rund 338 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf die Hauptwohnung sowie zwei zusätzliche Einheiten mit separaten Eingängen. Dadurch eignet sich das Haus ideal für

unterschiedliche Lebensmodelle – etwa für Mehrgenerationenwohnen, eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten oder die teilweise Vermietung.

Die besondere Split-Level-Architektur schafft offene Raumstrukturen und spannende Blickbeziehungen zwischen den Ebenen. Große Fensterflächen sorgen für eine helle Wohnatmosphäre und verbinden den Innenraum mit dem Garten.

Der Wohnbereich mit offenem Kamin bildet das Herzstück des Hauses und lädt zu gemütlichen Abenden ein. Im Obergeschoss befindet sich der private Schlafbereich mit Ankleide sowie einem großzügigen Badezimmer mit Sauna.

Der Garten bietet mehrere Terrassenbereiche und viel Platz zum Entspannen, Spielen oder für gesellige Stunden im Freien.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	28,91 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer (Blick von Empore)



Terrasse

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Kaminzimmer



Bad mit Sauna

# Exposé - Galerie



Gästezimmer



ELW - Wohnzimmer/Küche/Empore

# Exposé - Galerie



ELW - Empore



Büroeinheit / Schulungsraum

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich / Diele



Außenansicht Straße