

# Exposé

## Einfamilienhaus in Wassenberg / Rothenbach **freistehendes Neubau Einfamilienhaus am Golfplatz**



Objekt-Nr. **OM-291067**

**Einfamilienhaus**

Vermietung: **2.460 € + NK**

41849 Wassenberg / Rothenbach  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2022	Mietsicherheit	7.380 €
Grundstücksfläche	509,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	Neuwertig
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	164,26 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	21,52 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Stellplätze	1
Nebenkosten	240 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses exklusive Neubau-Einfamilienhaus wurde in 09/2022 auf einem ca. 509,00 m<sup>2</sup> großen Grundstück in höchster Qualität erbaut und liegt in der Nähe eines Golfplatzes und des Naturschutzgebiets De Meinweg, mit hervorragender Anbindung zur Grenze der Niederlande, Roermond, Heinsberg Mönchengladbach und Düsseldorf. Das Haus verfügt über hochwertige Ausstattung in allen Bereichen, mit einem sehr gut durchdachten, offenen und großzügigen Grundriss. Das Erdgeschoss ist Barrierefrei und Altengerecht. Die vier Zimmer verteilen sich auf eine Wohnfläche von ca. 164,26 m<sup>2</sup> und bieten ausreichend Platz für höchste Wohnqualität und Komfort.

Im Erdgeschoss befindet sich das geräumige Wohnzimmer mit anliegendem Essbereich und hochwertiger Einbauküche. Die geschmackvolle Einbauküche von Nolte ist mit modernsten Geräten ausgestattet, darunter ein Backofen, ein Dampfgarer, ein BORA Induktionskochfeld mit integrierten Abzug.

Des Weiteren verfügen sowohl das Wohnzimmer wie auch der Essbereich über einen Zugang zu den Terrassen. Neben der Ankleide, einem Gäste-WC, einem Hauswirtschaftsraum inkl. zusätzlichem Stauraum sowie dem lichtdurchfluteten Schlafzimmer, befindet sich der Wellnessbereich mit Zugang zur anliegendem Spa-Terrasse im Erdgeschoss. Ausgestattet mit barrierefreier Rainshower-Dusche, einer großen Whirlpoolwanne und einer modernen Sauna bietet das Badezimmer ein luxuriöses Entspannungserlebnis der Extraklasse. Dabei komplettieren die italienischen 80×80 cm Feinsteinzeugfliesen das elegante und zeitlose Erscheinungsbild. Im Obergeschoss verfügt die Immobilie über zwei zusätzliche Zimmer, sowie einen großen Stauraum. Die Zimmer dienen als Büro und Gästezimmer. Beheizt wird das Haus über eine Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung, die für eine angenehme und energieeffiziente Wärmeverteilung in allen Räumen sorgt. Der gepflegte Garten mit drei Terrassen lädt zum Verweilen ein. Zusätzlich verfügt das Haus im Außenbereich über eine großzügige Garage und einem Außenstellplatz, sodass ausreichend Parkmöglichkeiten vorhanden sind. Für maximale Sicherheit ist die Eingangstür von Hörmann-Thermosafe und verfügt über eine Einbruchshemmung RC 3 und eine Sicherheitsschloss-Automatik mit Selbstverriegelung.

## Ausstattung

Ausstattung:

- Erdgeschoss Barrierefrei und Altengerecht
- Großzügiger Wohn-/ Essbereich
- Luft-Wärmepumpe von Weißhaupt
- Großzügige Garage
- 1 Außenstellplatz
- Ankleidezimmer
- Eingangstür Einbruchshemmung RC 3 mit Sicherheitsschloss-Automatik und Selbstverriegelung
- Dreifachverglasung der Fenster (abschließbar)
- Drei Terrassen
- Stromanschluß für Gartenbeleuchtung
- Hochwertige Außenraffstore, elektrisch bedienbar
- Große Rainshower-Dusche
- Whirlwanne
- Sauna

- TOTO Washlet Dusch-WC
- Italienische Feinsteinzeugfliesen 80 × 80 im gesamten Bereich
- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
- Elektrisches Garagentor
- Hochwertige Einbauküche von Nolte, mit Backofen, Dampfgarer, Induktionskochfeld mit integriertem Abzug, Küchenelektrogeräte von Miele BORA, Liebherr Kühl/Gefrier Kombi
- Durchdachte Elektrik
- Innenmassivholztreppe und Handlauf in Eiche Natur/ Brüstung aus italienischem schwarzen Granit
- Innentüren mit LockIn (kein Schlüsselloch)
- Innen- und Außenfensterbänke EG aus italienischen schwarzen Granit

**Fußboden:**

Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

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

**Lage**

Dieses traumhafte Einfamilienhaus befindet sich in der Stadt Wassenberg, welche im Westen Deutschlands, mit ca. 18.000 Einwohnern an der Grenze zur Niederlande im Städtedreieck Mönchengladbach-Heinsberg-Roermond liegt.

Die hohe Lebensqualität in dieser beliebten Lage wird geprägt durch einen vielfältigen Einzelhandel, Apotheken und ein breit gefächertes Angebot des täglichen Bedarfs. Zahlreiche Sport- und Freizeitmöglichkeiten, sowie das Naturschutzgebiet De Meinweg, der Golf Club Residenz Rothenbach, das Strandbad Effelder Waldsee (Wassersport) befinden sich in der Nähe und bereichern diese Region. Schulen und Kindergärten sind ebenfalls nur wenige Kilometer entfernt.

Wassenberg liegt verkehrsgünstig an der Autobahn A52 und A46 über die man in kürzester Zeit in Mönchengladbach und Aachen, aber auch in Düsseldorf und Köln ist. Durch die Nähe zur holländischen Grenze ist der Ort Roermond, auch durch das Designer Outlet Roermond bekannt, nur 10 Minuten entfernt.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	24,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Eingang und Garage

# Exposé - Galerie



Terrasse 1 von 3



Küche

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Essbereich

# Exposé - Galerie



Sauna



Whirlwanne

# Exposé - Galerie



XXL Duschbereich



Wellnessbereich

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Ankleidezimmer

# Exposé - Galerie



Bad mit Dusch-WC



Gästezimmer

# Exposé - Galerie



Büro

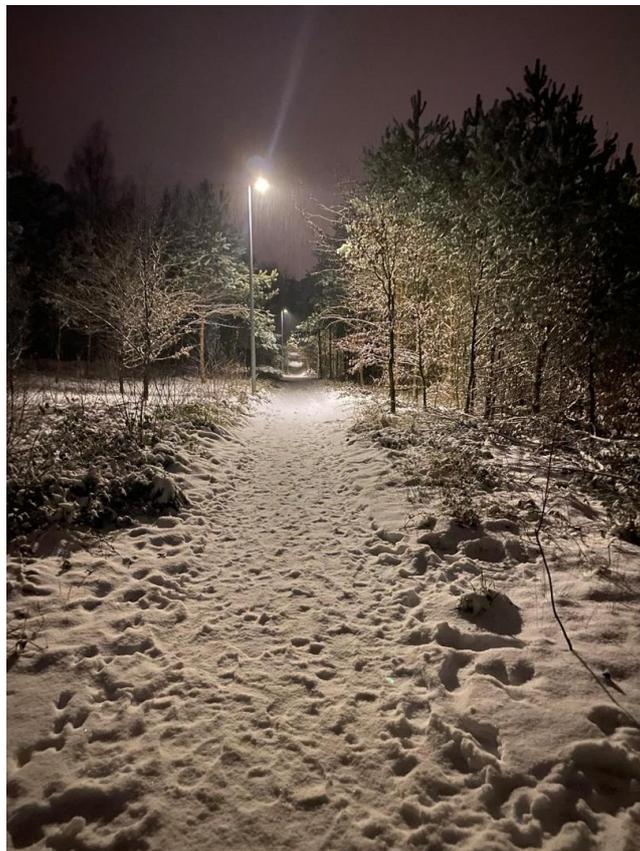


Gäste-WC



Flur

# Exposé - Galerie



Umgebung im Winter

# Exposé - Galerie



Garten und Terrassen 1 und 2