

Ihre Ansprechpartnerin
Michaela Maaßen

Immobilienkauffrau
Selbstständige Immobilienmaklerin
Freie Handelsvertreterin



52525 Waldfeucht

Wohnen mit Mehrwert: 2-Familienhaus mit Poolanlage oder
zusätzlichem Baugrundstück im Herzen von Waldfeucht



THÖNNISSEN
IMMOBILIEN
Makler mit Service-Plus



Das Wichtigste

Kosten & Verfügbarkeit

Objekt-Nr.:	26.17
Preis:	368.000 €
Provision:	3,57 %, Provisionspflichtig: ja
Verfügbar ab:	nach Absprache

Gebäudeart & Zustand

Haustyp:	Zweifamilienhaus
Baujahr:	1955
Zustand:	vollsanziert
Qualität der Ausstattung:	gehoben

Provision 3,57% der Kaufsumme inkl. MwSt.; verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

Flächen & Größen

Wohnfläche ca.:	210 m ²
Grundstück ca.:	500 m ²
Zimmeranzahl:	7
Anzahl Schlafzimmer:	3

Energieeffizienz

Energieausweistyp:	Bedarfsausweis - gültig vom 16.10.2023 bis 15.10.2033
Energieeffizienz-Klasse:	F
Heizung:	Zentralheizung
Befeuerungsart:	Öl
Endenergiebedarf:	164 kWh/(m ² *a)



Details zur Immobilie

Objektbeschreibung: Dieses außergewöhnliche Zweifamilienhaus befindet sich in zentraler Lage von Waldfeucht, nur wenige Schritte vom Marktplatz entfernt. Ursprünglich im Jahr 1955 erbaut, wurde das Objekt im Jahr 2006 umfangreich erweitert und modernisiert. Mit einer Wohnfläche von ca. 210 m² bietet die Immobilie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für zwei Generationen, zur Teilvermietung oder als Kapitalanlage. Ein besonderes Highlight ist das zusätzliche Gartengrundstück auf der gegenüberliegenden Straßenseite, das auch als Bauland genutzt werden kann. Derzeit befinden sich hier ein eingelassener Pool inkl. Überdachungsanlage, eine überdachte Terrasse, ein Poolhaus sowie 3 Garagen, ausgestattet mit Küche und WC.

Raumaufteilung:

Erdgeschoss (ca. 101 m²):

Diele; offener Wohn-Essbereich und Zugang zum Zwischenflur; Zwischenflur mit Zugang zum Innenhof; Küche; Bad mit Becken, Dusche und WC; Zwischenflur, Schlafzimmer und Abstellraum

Obergeschoss (ca. 109 m²):

separater Eingang mit Treppenaufgang; Diele; großzügiger offener Wohn-Essbereich mit großer Wohnküche; Zwischenflur; Gäste-WC; Bad mit Becken, ebenerdige Dusche, freistehender Wanne und WC; Schlafzimmer

Dachgeschoss:

Bad mit Becken, Dusche und separatem WC, Schlafzimmer; Büro/Ankleide

Kellergeschoss:

Heizungsraum, Abstellraum

Ausstattung:

- massive Bauweise mit Außenputz
- 2 separate Wohneinheiten
- in 2006 komplett saniert
- Dachflächen gedämmt
- separates Gartengrundstück mit Pool gegenüberliegend, als Baugrundstück nutzbar, ca. 363 m²
- Fenster als Kunststofffenster mit Isolierverglasung und teilweise elektrischen Rollläden
- Heizung als Öl-Zentralheizung aus 2024
- Kaminofen im Wohnbereich OG
- Böden im Objekt teilweise mit Fliesen-, Holzdielen- und Vinylbelag
- Innentreppe als massive Eichentreppe

Details zur Immobilie

- Aufzugvorbereitung
- Pool mit Überdachungsanlage und überdachter Terrasse sowie Poolhaus auf dem Gartengrundstück
- 3 Garagen mit elektrischem Torantrieb, ausgestattet mit Küche und WC

Lage:

NRW / Kreis Heinsberg / Gemeinde Waldfeucht / Ortsteil Waldfeucht

Dieses Zweifamilienhaus befindet sich in Waldfeucht, einer charmanten Gemeinde im westlichen Kreis Heinsberg, unmittelbar an der niederländischen Grenze gelegen. Die idyllische Lage im Grünen, kombiniert mit einer guten Infrastruktur, macht Waldfeucht zu einem beliebten Wohnort für Familien, Ruhesuchende und Berufspendler gleichermaßen. Die Gemeinde bietet eine solide Nahversorgung mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Apotheken, Banken sowie Schulen und Kindergärten. Zahlreiche Vereine und Freizeitangebote sorgen für ein aktives Gemeindeleben. Für Naturfreunde bieten die umliegenden Felder, Wälder und Radwege ideale Bedingungen zur Erholung im Freien. Durch die Nähe zur B56 sowie die Anbindung an die A46 ist eine gute Verkehrsanbindung in Richtung Heinsberg, Aachen, Mönchengladbach und in die benachbarten Niederlande gewährleistet. Auch der öffentliche Nahverkehr verbindet Waldfeucht zuverlässig mit den umliegenden Städten und Gemeinden.

Sonstiges:

Garten:

Am Wohnhaus selbst steht ein kleiner, geschützter Innenhof zur Verfügung, der der Erdgeschosswohnung zugeordnet ist und sich ideal als gemütlicher Sitzbereich nutzen lässt. Ein besonderes Highlight der Immobilie ist das gegenüberliegende Gartengrundstück, das als privater Rückzugsort dient und vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung bietet. Mittelpunkt des Grundstücks ist der eingelassene Pool mit Überdachungsanlage, der nicht nur optisch überzeugt, sondern an warmen Tagen auch für erfrischende Abkühlung und entspannte Stunden sorgt. Der großzügige Garagenkomplex erweitert die Nutzungsmöglichkeiten zusätzlich: Hier stehen eine vollwertige Küchenzeile sowie ein WC zur Verfügung. Dadurch ist die räumliche Trennung zwischen Wohnhaus und Garten komfortabel gelöst und ermöglicht eine unabhängige Nutzung – beispielsweise für Gartenfeste, gemütliche Abende oder längere Aufenthalte im Außenbereich. Ergänzt wird der Außenbereich durch eine überdachte Terrassenfläche mit schönem Blick auf den Pool, die zum Verweilen, Entspannen und geselligen Beisammensein einlädt.

Garagen:

Details zur Immobilie

Der Garagenkomplex auf dem gegenüberliegenden Gartengrundstück umfasst insgesamt drei Garagen, die jeweils mit einem elektrischen Torantrieb ausgestattet sind und somit einen hohen Komfort bieten. Darüber hinaus verfügt der Gebäudeteil über eine großzügige und voll ausgestattete Küchenzeile mit Waschmaschinenanschluss sowie ein WC. In Kombination mit dem vorhandenen Pool stellt dieser Bereich eine durchdachte und praktische Erweiterung der Garagenanlage dar und bietet zusätzlichen Komfort für die Nutzung des Gartens und der Poolanlage.

Weitere Informationen

Haustyp:	Zweifamilienhaus
Etagenanzahl:	2
Küche:	Einbauküche
Gäste-WC:	ja
Dachboden:	ja
Kamin:	ja
Pool:	ja
Keller:	teil unterkellert
Preis:	368.000 €
Provision:	3,57 %, Provisionspflichtig: ja
Verfügbar ab:	nach Absprache
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis - gültig vom 16.10.2023 bis 15.10.2033
Baujahr laut Energieausweis:	1955
Energieeffizienz-Klasse:	F
Heizung:	Zentralheizung
Befeuerungsart:	Öl
Baujahr:	1955
Zustand:	vollsaniert
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2006
Qualität der Ausstattung:	gehoben
Bodenbelag:	Dielen, Fliesen
Wohnfläche ca.:	210 m ²
Grundstück ca.:	500 m ²
Zimmeranzahl:	7
Anzahl Schlafzimmer:	3
Anzahl Badezimmer:	3
Anzahl der Parkflächen:	3 x Garage
Bauphase:	Haus fertig gestellt
Endenergiebedarf:	164 kWh/(m ² *a)



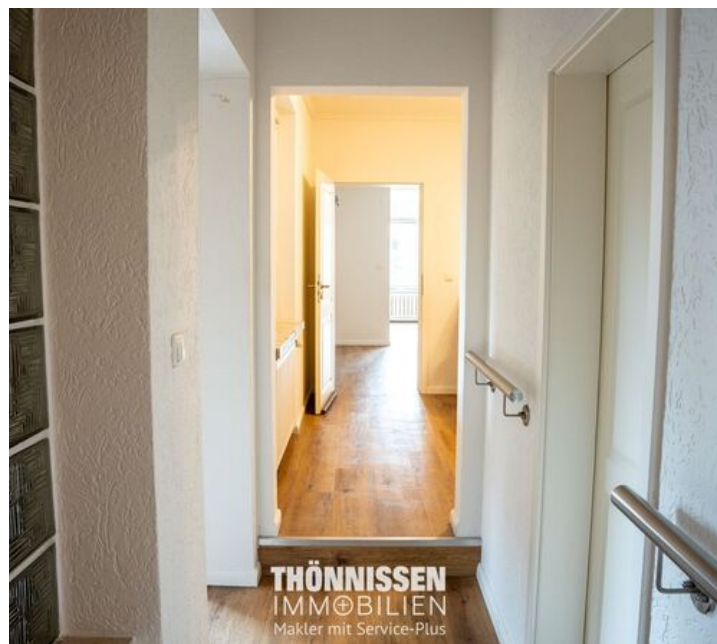
Zweifamilienhaus in Waldfeucht



Ansicht



Gesamtansicht



EG Flur



EG Küche



EG Küche



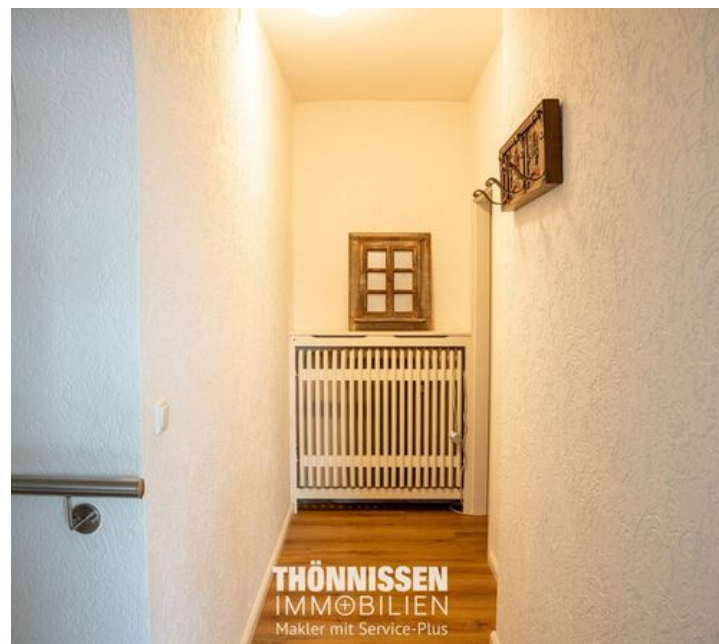
EG Wohnbereich



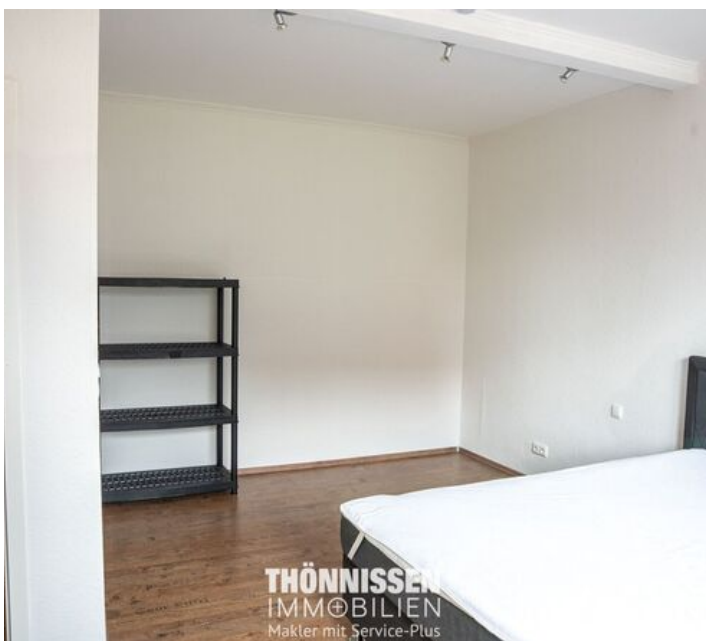
EG Essbereich



EG Essbereich



EG Zwischenflur



EG Schlafzimmer



EG Bad



OG Treppenhaus



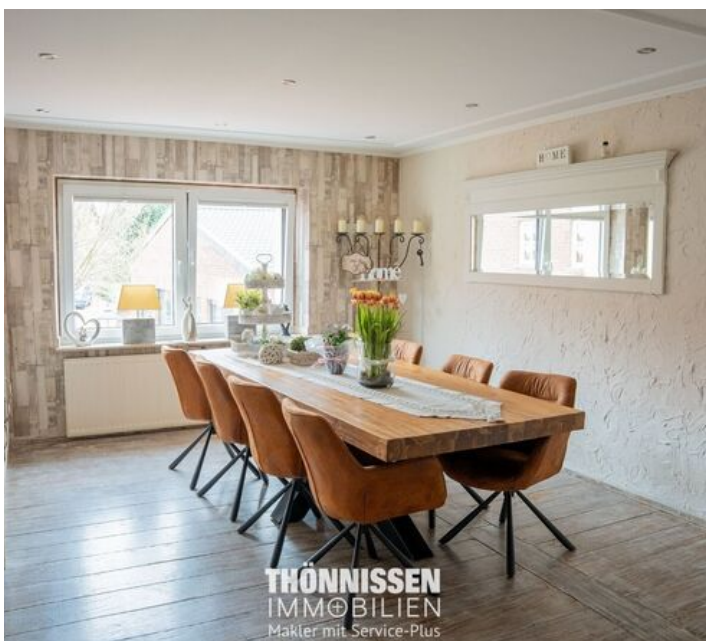
OG Treppe



OG Küche



OG Küche



OG Essbereich



OG Essbereich



THÖNNISSEN
IMMOBILIEN
Makler mit Service-Plus

OG Wohnbereich



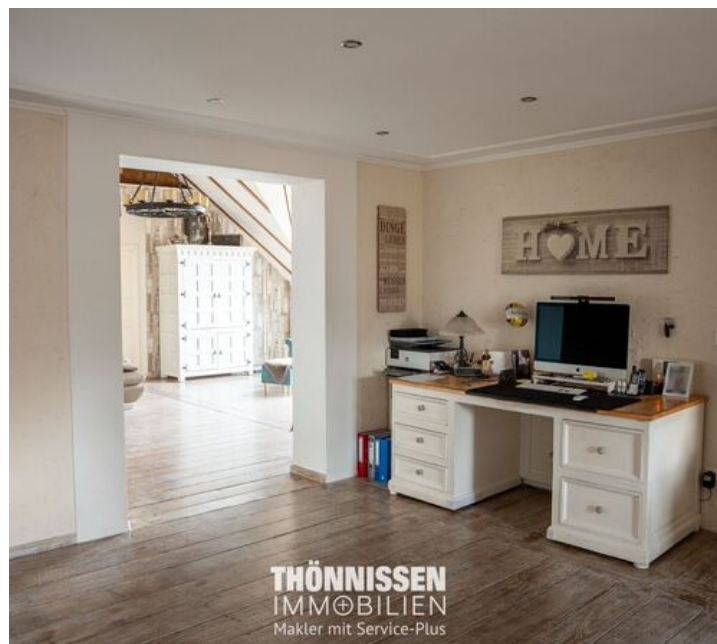
THÖNNISSEN
IMMOBILIEN
Makler mit Service-Plus

OG Wohnbereich



THÖNNISSEN
IMMOBILIEN
Makler mit Service-Plus

OG Wohnbereich



THÖNNISSEN
IMMOBILIEN
Makler mit Service-Plus

OG Büro



THÖNNISSEN
IMMOBILIEN
Makler mit Service-Plus

OG Schlafzimmer



THÖNNISSEN
IMMOBILIEN
Makler mit Service-Plus

OG Schlafzimmer



OG Bad



OG Bad



OG Bad



DG Bad



Garagen



Gartengrundstück



Garagen



Gartengrundstück



Pool



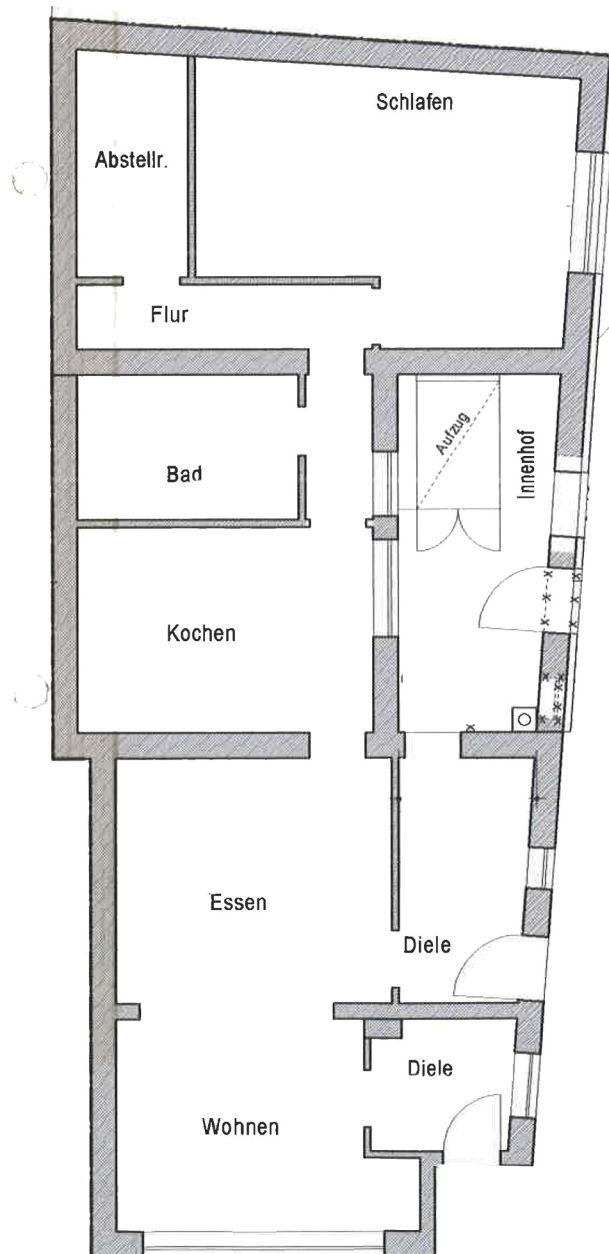
Pool



Pool

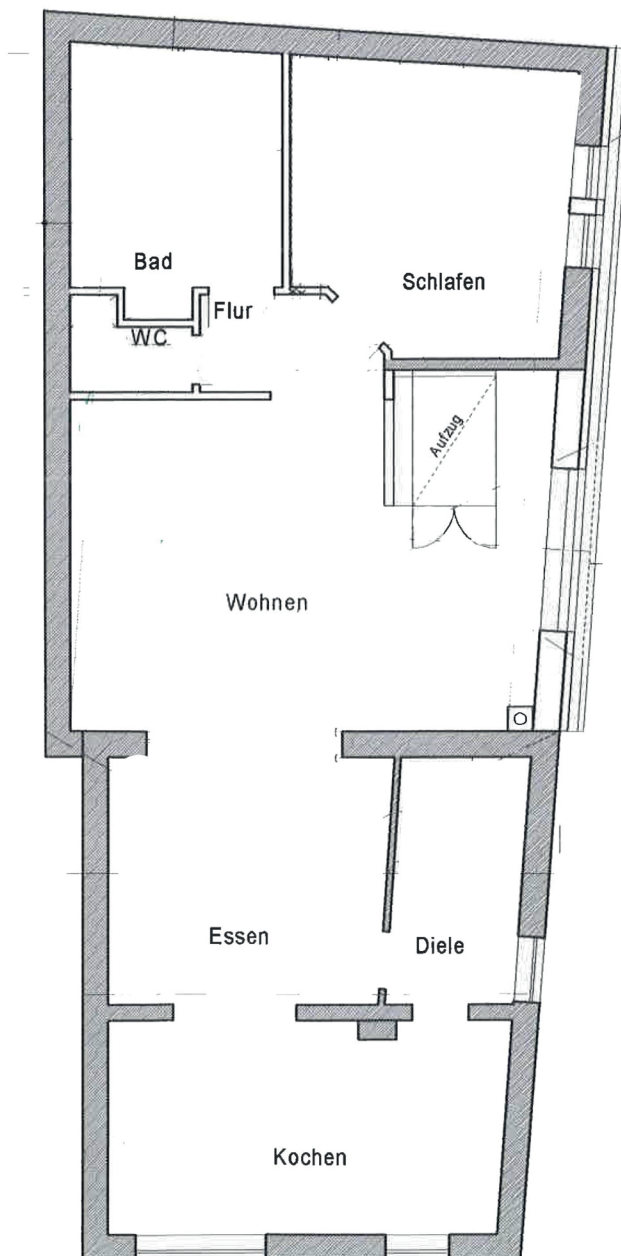
Hinweis

Unsere Präsentationen werden mit größter Sorgfalt gefertigt. An eventuelle Abweichungen zu den gegebenen Informationen können keine Rechte geknüpft werden. Die Objektdaten beruhen auf den Angaben des Verkäufers, für die Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass aus unseren Informationen kein Rechtsanspruch auf die dort hinterlegten Angaben und Daten besteht. Unsere Immobilien-Angebote sind stets freibleibend. Die Maklergebühr beträgt für den Käufer, wenn nichts anderes vermerkt ist, 3,57 % der Kaufsumme. Irrtum, Zwischenverkauf und Preisänderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Dieses Angebot ist nur für den Empfänger bestimmt und vertraulich zu behandeln.



Erdgeschoss

Änderungen vorbehalten



Obergeschoss

Änderungen vorbehalten