



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Verkauft



Objektnummer 3758

**Wegberg - Interessantes Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung
in Wegberg-Merbeck**

Eckdaten

Kaufpreis

295.000,00 €

Provision

3,57 % MwSt. inkl. 19 % MwSt. vom Kaufpreis inkl. MwSt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	256,0 m²
Nutzfläche	114,0 m²
Grundstücksfläche	530,0 m²
Baujahr	1900
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Gas

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	19.07.2035
Energiebedarf	227.9
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	G
Ausstelldatum	20.07.2025
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Lage

Das charmante Mehrfamilienhaus befindet sich in der idyllischen Wohnlage von Wegberg-Merbeck, umgeben von weitläufigen Feldern und Wäldern. Diese ruhige und naturnahe Umgebung bietet die perfekte Kombination aus Erholung und Wohnkomfort. Die Nähe zur Natur lädt zu Spaziergängen, Radtouren und anderen Freizeitaktivitäten im Grünen ein. Gleichzeitig sind alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr bequem erreichbar.

Wegberg ist eine attraktive Stadt mit einer malerischen Umgebung. Die umliegenden Grünflächen und Wälder bieten zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge und Freizeitaktivitäten. Die Infrastruktur in Wegberg ist gut ausgebaut und bietet Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel in unmittelbarer Nähe.

Eine Grundschule und ein Kindergarten befinden sich direkt im Ortsteil Merbeck.

Das Naturschutzgebiet Schwalm-Nette liegt direkt vor der Tür. Entdecken Sie die vielen Mühlen, Bäche und Seen.

Die Autobahnanbindung der A52 in Richtung Düsseldorf und Roermond/Niederlande ist schnell erreicht. Der Flugplatz in Düsseldorf ist in ca. 30 Minuten erreichbar. Selbstverständlich führt auch eine Buslinie durch Merbeck, die Merbeck mit den Nachbarorten Wegberg, Niederkrüchten und Erkelenz verbindet.

Objektbeschreibung

Dieses liebevoll modernisierte Zwei-Familienhaus mit zusätzlicher Einliegerwohnung befindet sich in ruhiger und dennoch zentraler Lage von Wegberg. Die Immobilie wurde in den letzten zehn Jahren umfassend renoviert und präsentiert sich heute in einem gepflegten Zustand – ideal für Familien, Kapitalanleger oder Mehrgenerationenkonzepte.

Das Haus bietet drei vollständig abgeschlossene Wohneinheiten, jede mit einem eigenen, separaten Eingang, was größtmögliche Privatsphäre garantiert.

Wohnung 1 – Maisonette (ca. 93 m², OG & DG):

Diese großzügige Wohnung wird beim Verkauf frei und eignet sich hervorragend zur Eigennutzung. Auf zwei Ebenen verteilt bietet sie:

- ca. 93 m² Wohnfläche
- 3 Zimmer
- Küche, Diele, Bad
- Helles Wohnambiente durch Dachschrägen und offene Raumaufteilung

Wohnung 2 – Erdgeschoss (ca. 66 m²):

- 3 Zimmer
- Küche, Diele, Bad
- Ebenerdiger Zugang – ideal für Senioren oder Mieter mit Mobilitätseinschränkung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

- Vermietet

Einliegerwohnung – Maisonette (ca. 96 m², EG & OG):

- Ebenfalls 3 Zimmer, Küche, Diele, Bad
- Maisonette-Stil mit cleverer Raumaufteilung auf zwei Ebenen
- Vermietet

Weitere Highlights:

- Separate Eingänge für alle Einheiten
- Garage mit angeschlossenem Werkstattbereich
- Stellplätze auf dem Grundstück
- Gute Ausstattung und technische Modernisierungen
- Gepflegter Zustand – kein akuter Renovierungsbedarf
- Vielseitige Nutzung möglich: Mehrgenerationenwohnen, Teilvermietung, Kapitalanlage

Nutzung & Investment:

Das Haus ist teilweise vermietet und bietet somit sofortige Einnahmen. Die freie Maisonette-Wohnung erlaubt zusätzlich flexible Nutzung – Eigennutzung oder Neuvermietung. Ein attraktives Angebot für Anleger mit Blick auf solide Mieteinnahmen oder Familien, die gemeinsam wohnen möchten und dennoch Privatsphäre schätzen. Unter Einbeziehung der freien Eigentümer-Wohnung lässt sich eine Netto-Kaltmiete in Höhe von € 20.670,00 p.a. erzielen.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

Flexibles Mehr-Generationenhauses mit drei Wohneinheiten - in den letzten zehn Jahren umfassend renoviert und ideal für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

- ***moderne, helle Bäder, hellbeige und anthrazit gefliest***
- ***größtenteils weiße, isolierverglaste Kunststofffenster***
- ***Bodenbeläge: größtenteils Laminat, Fliesen***
- ***Wände: sauber verputzt und gestrichen***
- ***neuwertige Gasheizung***
- ***im Haupthaus wurden alle Wasser- und Stromleitungen neu verlegt***
- ***Dach wurde erneuert***
- ***Doppel-Garage mit Lagerraum sowie mehrere Stellplätze***
- ***Schlafzimmer in Whg. 2 mit hoher Decke und integrierten Downlights***

Eine gepflegte, vielseitig nutzbare Immobilie mit Charme, Substanz und Potenzial – ob zur Selbstnutzung, als Mehrgenerationenhaus oder Kapitalanlage. Der Kaufpreis ist äußerst attraktiv und macht dieses Objekt zu einer seltenen Gelegenheit auf dem regionalen Immobilienmarkt.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Sonstiges

Für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der uns von dem Verkäufer, Behörden usw. erteilten Auskünfte übernehmen wir trotz sorgfältiger Bearbeitung keine Gewähr. Die in diesem Angebot enthaltenen Angaben, Abmessungen und Preisangaben stammen ausschließlich vom Eigentümer oder einem Dritten. Eine Haftung unseres Unternehmens hierfür ist ausgeschlossen. Schadensersatzansprüche aufgrund fehlerhafter Angaben sind ausgeschlossen. Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Die Weitergabe dieses Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung löst ggf. Courtage- bzw. Schadensersatzansprüche aus. Wir stehen Ihnen gerne mit weiteren Informationen zum Objekt sowie für Besichtigungen zur Verfügung.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

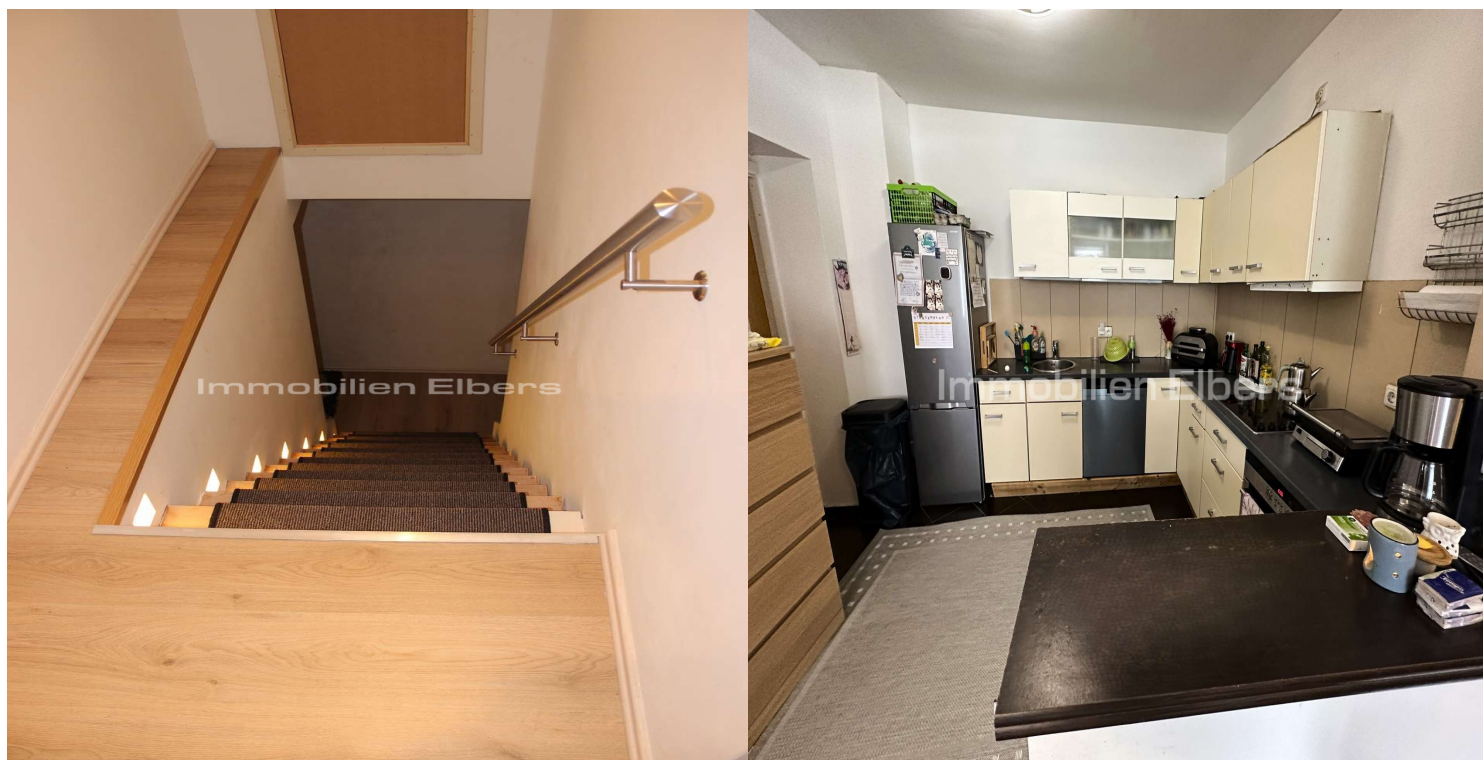
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

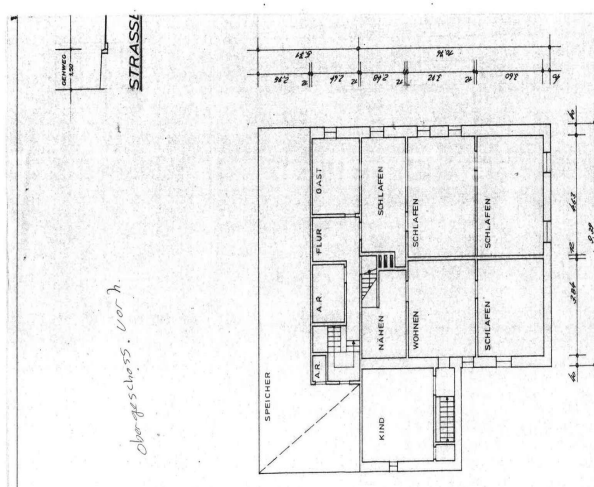
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

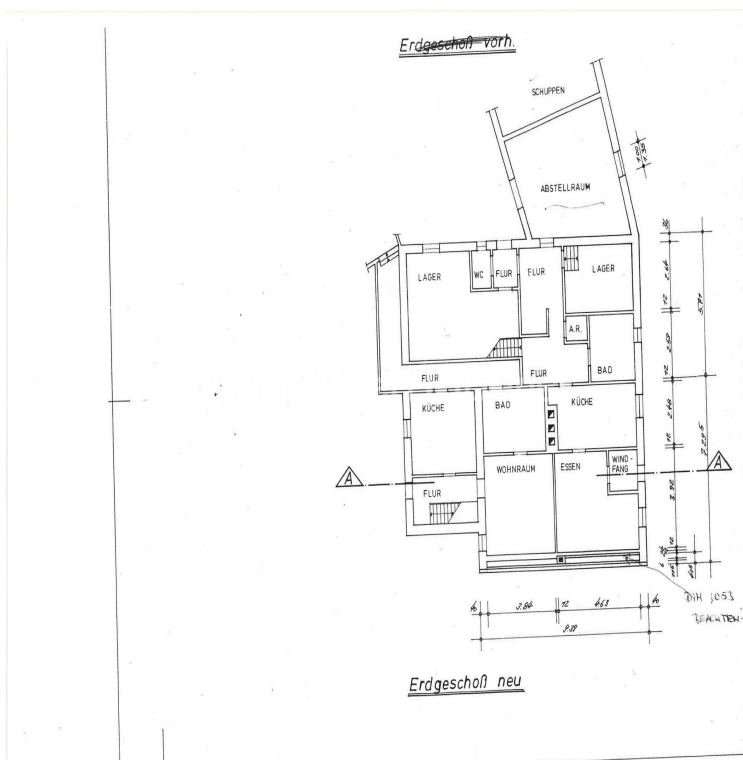
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)