

## Bungalow in Heinsberg-Grebben

Geschmackvoller Bungalow mit stillvoll angelegtem Gartengrundstück



### ECKDATEN

Objektnummer: 23.20

Baujahr: ca. 1982

Grundstück: ca. 614 m<sup>2</sup>

Wohnfläche: ca. 98 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: 325.000,- Euro

Maklerhonorar: 3,57 % der Kaufsumme  
inkl. MwSt. als Käuferprovision



## OBJEKTBESCHREIBUNG

Dieser sehr gepflegte Bungalow aus dem Jahr 1982 erstreckt sich über eine großzügige Wohnfläche von ca. 98 m<sup>2</sup> und beeindruckt sowohl im Innen- als auch im Außenbereich mit einer erstklassigen Erhaltung und hochwertigen Materialien. Im Innenraum erwartet Sie ein offener Wohn- und Essbereich, der von Tageslicht durchflutet wird. Ein Kamin sorgt für eine gemütliche Atmosphäre, während Sie den herrlichen Ausblick in den Garten genießen können. Darüber hinaus bietet der Bungalow bei Bedarf die Möglichkeit zur Erweiterung des Wohnraums, falls das derzeitige Platzangebot nicht ausreichen sollte. Das Dachgeschoss kann für diesem Zweck ausgebaut werden und schafft somit zusätzliche Wohnfläche, die nach Ihren Vorstellungen gestaltet werden kann...



## RAUMAUFTeilUNG

**Erdgeschoss:** Großer Eingangsbereich mit Garderobe und Gäste-WC; Küche mit Sitzbereich; Wohn- und Esszimmer mit Kamin und Ausgang auf die Terrasse; Zwischenflur mit Treppenabgang zum Kellergeschoss; Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Waschbecken und WC; Schlafzimmer mit Ausgang auf die Terrasse

**Dachgeschoss:** Als Speicherfläche, ausbaufähig

**Kellergeschoss:** Flur; großes Zimmer mit Waschbecken; großer Zwischenflur; Hauswirtschaftsraum mit Treppenaufgang zur Garage; Heizungsraum; Werkstatt; Bügelzimmer/Abstellraum

## AUSSENBEREICH

**Garten:** Der Vorgarten schafft durch die sorgfältig ausgesuchte Bepflanzung eine einladende und gemütliche Atmosphäre. Der hinter dem Haus liegende Garten setzt das liebevolle Design des Vorgartens konsequent fort. Besonders die großzügige, überdachte Terrasse ist ein Ort der Erholung, der bei jedem Wetter genutzt werden kann. Hier können Sie den Blick auf den wunderschön gestalteten Garten genießen und gemütliche Stunden im Freien verbringen. Die Terrasse geht nahtlos in einen kleinen Teich über, der von einer Vielfalt von Sträuchern, Blumen und Gräsern umgeben ist. Die äußerst gepflegte Rasenfläche bildet das Herzstück des Gartens und wird ebenfalls von einer Vielzahl von Sträuchern und Blumenbeeten umrahmt. Ein charmantes Gartenhaus in Blockbohlenbauweise fügt sich perfekt in das Gesamtbild ein und dient entweder als geschmackvoller Sitzplatz oder als praktischer Abstellraum für Gartenzubehör.

**Garage:** Neben dem Haus steht eine Garage mit direktem Zugang zum Wohnhaus zur Verfügung. Weitere Fahrzeuge finden auf der großen Einfahrt vor der Garage Platz.



## BESONDERHEITEN

- + massive Bauweise
- + Kamin im Wohnbereich
- + Fenster als Holzfenster mit Isolierverglasung und teilweise elektrischen Rollläden
- + Heizung als Gaszentralheizung mit Warmwasseraufbereitung aus ca. 2001
- + Böden im Objekt mit Fliesen- und Teppichbodenbelag
- + Haustüre als massive Holztüre mit Gegensprechanlage
- + Zwischendecken als Betondecken
- + Übergroße Raumhöhe
- + Innentüren als Holztüren
- + Große, überdachte Terrasse





## OBJEKTDDETAILS

### KOSTEN & VERFÜGBARKEIT

|                |  |
|----------------|--|
| Objektnummer:  | 23.20  |
| Kaufpreis:     | 325.000,-- €   |
| Maklerhonorar: | 3,57 % der Kaufsumme<br>inkl. MwSt., verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen. |
| Verfügbarkeit: | Verfügbar nach Absprache   |

### GEBÄUDEART & ZUSTAND

|               |                  |
|---------------|------------------|
| Erschließung: | vollerschlossen  |
| Baujahr:      | ca. 1982         |
| Zustand:      | gepflegt         |
| Bauweise:     | massive Bauweise |

### FLÄCHEN & GRÖSSEN

|                      |                        |
|----------------------|------------------------|
| Wohnfläche:          | ca. 98 m <sup>2</sup>  |
| Grundstücksfläche:   | ca. 614 m <sup>2</sup> |
| Anzahl Räume:        | 2                      |
| Anzahl Schlafzimmer: | 1                      |
| Separates WC:        | 1                      |
| Garage:              | 1                      |
| Stellplätze:         | mehrere                |

### ENERGIEEFFIZIENZ

|                       |                               |
|-----------------------|-------------------------------|
| Endenergiebedarf:     | 231,6 kwh/(m <sup>2</sup> *a) |
| Energieausweisklasse: | G                             |
| Gebäudeart laut       | Einfamilienhaus               |
| Energieausweis:       |                               |
| Heizungsart:          | Gaszentralheizung             |
| Primärenergieträger:  | Gas                           |







## LAGE DER IMMOBILIE

NRW / Kreis Heinsberg / Stadt Heinsberg / Ortsteil Grebben

Dieser Bungalow befindet sich in einer ruhigen Wohnlage in Heinsberg, im Ortsteil Grebben. Der Ort gehört zum Stadtbezirk Oberbruch und liegt zwischen den Heinsberger Stadtteilen Oberbruch, Hülhoven und Eschweiler. Grebben wird von verschiedenen Buslinien angefahren, welche auf unterschiedlichen Linienführungen eine Verbindung zwischen der Stadt Heinsberg und den Bahnhöfen Lindern bzw. Erkelenz herstellen. Die Stadt Heinsberg bildet als westlichste Kreisstadt der Bundesrepublik mit 41.000 Einwohnern und 92 km<sup>2</sup> den Mittelpunkt des Kreises Heinsberg und ist ein modernes Einkaufs- und Wirtschaftszentrum mit einer guten Infrastruktur und bedeutenden Industrieunternehmen. Zudem verfügt Heinsberg über ein Schulzentrum mit einem breiten Angebot, von der Grundschule bis Haupt-, Real-, Förder- und Musikschule sowie Gymnasium. Besonders hervorzuheben ist die sehr gute Verkehrsanbindung an die Autobahn A46 Richtung Düsseldorf – Neuss – Mönchengladbach sowie der Nähe zur niederländischen Grenze – die niederländische Stadt Roermond ist von Heinsberg nur ca. 16 km entfernt.



## ERDGESCHOSS





# Fotogalerie Bungalow

in 52525 Heinsberg-Grebben



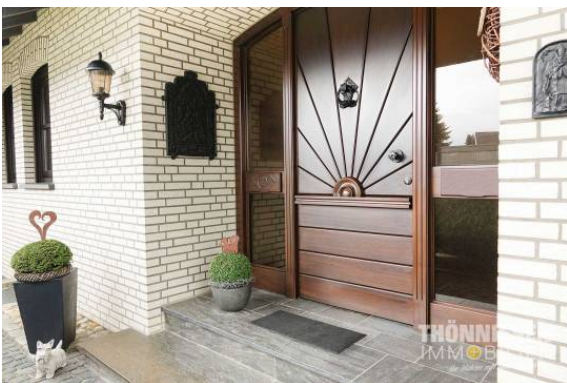




## KELLERGESSCHOSS



## AUSSENBEREICH





# Fotogalerie Bungalow

in 52525 Heinsberg-Grebben





# Fotogalerie Bungalow

in 52525 Heinsberg-Grebben

**THÖNNISSEN**  
IMMOBILIEN



Lindenstraße 262  
52525 Heinsberg

Tel. 0 24 52 - 15 99 10  
Fax 0 24 52 - 15 99 119

info@thoennissen.com  
thoennissen-immobilien.de





## Sie suchen einen gepflegten Bungalow in gesuchter Lage?

Dann ist dieses Objekt genau das Richtige für Sie!!!

Gerne erläutern wir Ihnen die vielen Einzelheiten bei einem Termin vor Ort, so dass Sie einen direkten Gesamteindruck von dieser Immobilie erhalten.

### 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.



Ihre Ansprechpartner  
**Brigitte Thönnissen**

Immobilienfachberaterin