

## Vierkanthofanlage in Heinsberg-Erpen

Vierkanthofanlage in ruhiger und gesuchter Lage!



### ECKDATEN

Objektnummer: 23.58

Baujahr: Altbestand

Grundstück: ca. 5.900 m<sup>2</sup>

Wohnfläche: ca. 225 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: Euro

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



## OBJEKTbeschreibung

Hier bietet sich DIE Gelegenheit für alle Tierhalter!  
Dieser Vierkanthof befindet sich in einer sehr ruhigen Lage von Heinsberg-Erpen mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung und einer idyllischen Umgebung. Das großzügige Wohnhaus erstreckt sich über 2 Etagen und bietet einiges an Wohnraum. Es kann mit wenig Aufwand auch als Zweifamilienhaus genutzt werden. Der Hof verfügt über verschiedene Lagerhallen, eine große Scheune, viel Abstellfläche und Stauraum sowie Pferdeboxen und lässt keine Wünsche offen.



## RAUMaufteilung

Erdgeschoss ca. 93 m <sup>2</sup> :	Eingangsbereich mit Treppenauf-/abgang und Ausgang auf den Innenhof; Gäste-WC; Schlafzimmer; Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken, WC und Waschmaschinenanschluss; Wohn- und Esszimmer mit Kaminofen; Küche; Waschküche mit Ausgang auf den Innenhof; Saunaraum mit Dusche, Badewanne, Waschbecken
Obergeschoss ca. 132 m <sup>2</sup> :	Flur; 3 Schlafzimmer; Badezimmer; Kaminzimmer als Durchgangszimmer mit Kaminofen; Küche mit angrenzendem Vorratsraum; Wohn- und Esszimmer mit Ausgang auf den Balkon mit herrlichem Ausblick
Kellergeschoss: Innenhof:	Als großer Gewölbekeller mit einer ausreichenden Deckenhöhe Vom großzügigen Innenhof aus erreicht man die verschiedenen Anbauten, die dem Hof den Vierkanthof-Charakter verleihen. Hier findet sich unter anderem ein Büro mit Zugang zum Heizungsraum, eine zusätzliche Garage, verschiedene Lagerräume und Lagerhallen, eine Werkstatt sowie der Zugang zur großen Scheune



## AUSSENBEREICH

Außenbereich: Dieser Hof lässt das Herz eines jeden mit dem Wunsch nach viel Platz höherschlagen! Der Vierkanthof mit der breiten, seitlichen Einfahrt wurde klassischerweise um den gepflasterten Innenhof herum erbaut und beeindruckt mit seinem großzügigen Platzangebot und den vielen verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten. Neben dem Wohnhaus, welches auch als Zweifamilienhaus genutzt werden kann, befinden sich unter anderem mehrere Lagerhallen, eine Werkstatt sowie ein Büro und eine große Lagerhalle mit viel Abstell- oder Arbeitsfläche. Auf der Rückseite des Hofes befinden sich des Weiteren mehrere Pferdeboxen und weitere Lagerhallen zur vielfältigen Nutzung. Eine große, an die Pferdeboxen angrenzende Betonfläche kann als Stall- bzw. Paddock-Flächen erweitert werden. Auch die weitläufigen Wiesenflächen lassen keine Wünsche offen. Im vorderen Gartenbereich wurde ein Gartenhaus als gemütliche Sitzgelegenheit errichtet und bietet einen herrlichen Blick auf den Hof und die Boxen. Abgerundet wird das idyllische Bild durch einen großen und liebevoll angelegten Teich. Dieser Hof ist sicherlich kein gewöhnliches Objekt und bedarf einer umfangreichen und persönlichen Besichtigung vor Ort. Sprechen Sie uns gerne an und vereinbaren Sie Ihren individuellen Besichtigungstermin.

Garage: Seitlich steht eine große Garage zur Verfügung. Weitere Stellmöglichkeiten befinden sich auf dem Innenhof und dem gepflasterten Außenbereich.

## BESONDERHEITEN

- + Kernsanierung Haupthaus 1985
- + massive Bauweise
- + Böden im Objekt mit Fliesen- und Teppichbelag
- + Fenster als Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Innenliegenden Sprossen
- + Heizung als Ölzentralheizung mit Warmwasseraufbereitung aus ca. 1998
- + Saunaraum mit Badewanne, Dusche und Waschbecken
- + Zwischendecken als Betondecken
- + Strom- und Wasserleitungen aus ca. 1985
- + Photovoltaikanlage aus 2008
- + große Abstellflächen
- + Dach vom Wohnhaus aus ca. 1985
- + große Lagerhalle und Scheune
- + Außenpferdeboxen
- + Halle mit Vorrichtung für weitere Pferdeboxen





## OBJEKTDDETAILS

KOSTEN & VERFÜGBARKEIT	Objektnummer:	23.58
	Maklerhonorar:	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.
	Verfügbarkeit:	Verfügbar nach Absprache
GEBÄUDEART & ZUSTAND	Erschließung:	vollerschlossen
	Baujahr:	Altbestand
	Zustand:	gepflegt; Haupthaus 1985 kernsaniert
	Bauweise:	massive Bauweise
FLÄCHEN & GRÖSSEN	Wohnfläche:	ca. 225 m <sup>2</sup>
	Grundstücksfläche:	ca. 5.900 m <sup>2</sup>
	Anzahl Räume:	5
	Anzahl Schlafzimmer:	4
	Separates WC:	1
	Garage:	1
ENERGIEEFFIZIENZ	Stellplätze:	mehrere
	Heizungsart:	Ölzentralheizung
	Primärenergieträger:	Öl



## LAGE DER IMMOBILIE

NRW / Kreis Heinsberg / Stadt Heinsberg / Ortsteil Erpen



Diese Vierkanthofanlage befindet sich in Heinsberg, im Ortsteil Erpen. 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 Vierkanthofanlage

in 52525 Heinsberg-Erpen



## OBERGESCHOSS





# Fotogalerie Vierkanthofanlage

in 52525 Heinsberg-Erpen

**THÖNNISSEN**  
IMMOBILIEN



## KELLERGECHOSS



### AUSSENBEREICH



# Fotogalerie Vierkanthofanlage

in 52525 Heinsberg-Erpen



# Fotogalerie Vierkanthofanlage

in 52525 Heinsberg-Erpen



# Fotogalerie Vierkanthofanlage

in 52525 Heinsberg-Erpen





## Sie suchen einen Vierkanthof in ruhige und 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