

## Mehrfamilienhaus in Heinsberg-Oberbruch

Neuwertiges Mehrfamilienhaus mit 5 Wohneinheiten in HS-Oberbruch!



### ECKDATEN

Objektnummer: 24.24

Baujahr: ca. 2021

Grundstück: ca. 497 m<sup>2</sup>

Wohnfläche: insgesamt ca. 315 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: 862.000,-- Euro

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



## OBJEKTDESCHEIBUNG

Dieses exklusive Anlageobjekt, erbaut im Jahr 2021, befindet sich in einer zentralen Lage von Heinsberg-Oberbruch. Jede der fünf Wohnungen zeichnet sich durch eine durchdachte und zeitgemäÙe Raumaufteilung aus und ist erfolgreich vermietet.



## RAUMAUFTILUNG

Erdgeschoss: Eingangsbereich mit Treppenaufgang zu den oberen Wohnungen; Hausanschlussraum; Ausgang zum rückwärtigen Gartengrundstück und zu den Garagen.

Wohnung 1 (ca. 56 m<sup>2</sup>):

Eingangsbereich; Badezimmer mit ebenerdiger Dusche, Waschbecken und WC; Schlafzimmer; großer Wohn- und Essbereich mit offener Wohnküche und Ausgang auf die Terrasse; Abstellraum

Wohnung 2 (ca. 68 m<sup>2</sup>):

Eingangsbereich; Badezimmer mit ebenerdiger Dusche, Waschbecken und WC; Schlafzimmer; großer Wohn- und Essbereich mit offener Wohnküche und Ausgang auf die Terrasse; Abstellraum

Obergeschoss: Wohnung 3 (ca. 60 m<sup>2</sup>):

Eingangsbereich; Abstellraum; Badezimmer mit ebenerdiger Dusche, Waschbecken und WC; Schlafzimmer; offener Wohn- und Essbereich mit großzügiger Wohnküche und Ausgang auf den Balkon

Wohnung 4 (ca. 58 m<sup>2</sup>):

Eingangsbereich; Badezimmer mit ebenerdiger Dusche, Waschbecken und WC; Schlafzimmer; offener Wohn- und Essbereich mit großzügiger Wohnküche und Ausgang auf den Balkon; Abstellraum

Dachgeschoss: Wohnung 5 (ca. 71 m<sup>2</sup>):

Eingangsbereich; Schlafzimmer; Badezimmer mit ebenerdiger Dusche, Waschbecken und WC; offener Wohn- und Essbereich mit offener Wohnküche und Ausgang auf die Dachterrasse

## AUSSENBEREICH

Außenbereich: Jede Wohnung verfügt über eine großzügige Terrasse oder einen geräumigen Balkon.

Garage: Durch eine hinter dem Gebäude verlaufende Zufahrt erreicht man die drei Garagen sowie die beiden Außenstellplätze, welche jeweils einer Wohnung zugeordnet sind. Von hier aus gelangt man über den zusätzlichen, rückwärtigen Zugang auch direkt ins Haus.



## BESONDERHEITEN

- + massive Bauweise
- + Fenster als Kunststofffenster mit 3-fach Verglasung und elektrischen Rollläden
- + Heizung als Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung
- + Moderne Böden im Objekt mit Fliesen- und Vinylbelag
- + Ebenerdige Duschen in allen Wohnungen
- + Balkon oder Terrasse zu jeder Wohnung
- + 3 Garagen und 2 Außenstellplätze vorhanden
- + Videosprechanlage an der Hauseingangstür
- + separater Müllraum
- + separater Fahrradraum





## OBJEKTDDETAILS

KOSTEN & VERFÜGBARKEIT	Objektnummer:	24.24
	Kaufpreis:	862.000,-- €
	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:	ca. 2021
	Zustand:	neuwertig
	Bauweise:	massive Bauweise
FLÄCHEN & GRÖSSEN	Wohnfläche:	insgesamt ca. 315 m <sup>2</sup>
	Grundstücksfläche:	ca. 497 m <sup>2</sup>
	Anzahl Schlafzimmer:	5
	Garage:	3
	Stellplätze:	2
ENERGIEEFFIZIENZ	Gebäudeart laut	Mehrfamilienhaus
	Energieausweis:	
	Heizungsart:	Luftwärmepumpe
	Primärenergieträger:	Strom



## LAGE DER IMMOBILIE

NRW / Kreis Heinsberg / Stadt Heinsberg / Ortsteil Oberbruch



Dieses Mehrfamilienhaus liegt in Heinsberg, im Ortsteil Oberbruch. Oberbruch hat einen hohen Wohn- und Freizeitwert und verfügt über ein Schulzentrum mit einem breiten Angebot. Von Kindergarten, Gesamtschule bis zur Förderschule ist alles gegeben. Aufgrund der Lage zum Autobahnanschluss A46 Richtung Düsseldorf – Neuss – Mönchengladbach sowie dem Bahnhof im Ort hat Oberbruch eine besondere Verkehrsgunst aufzuweisen. 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 Mehrfamilienhaus

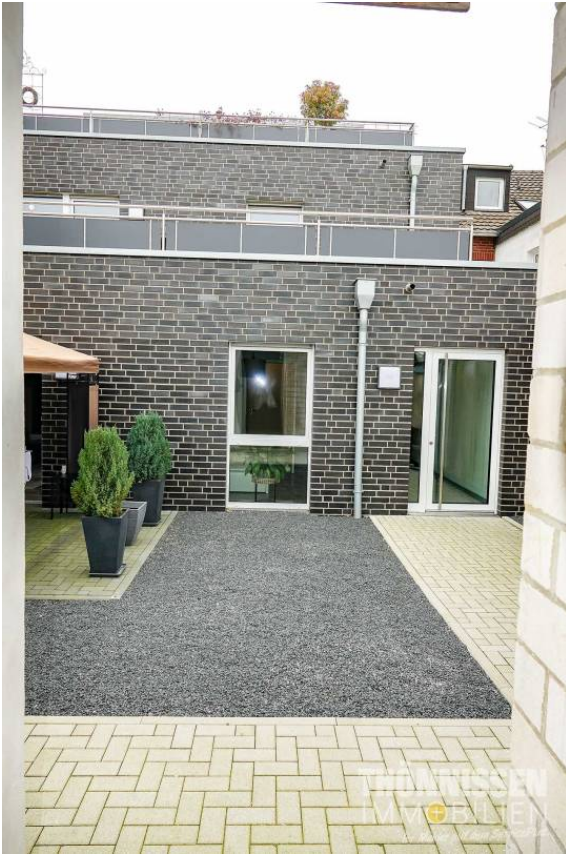
in 52525 Heinsberg-Oberbruch











## OBERGESCHOSS









## AUSSENBEREICH





## Sie suchen ein interessantes Anlageobjekt in zentraler 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  
**Michaela Maaßen**

Immobilienkauffrau  
Selbstständige Immobilienmaklerin  
Freie Handelsvertreterin