

## Einfamilienhaus in Heinsberg-Oberbruch Gemütliches Einfamilienhaus in ruhiger Lage!



### ECKDATEN

Objektnummer: 24.28

Baujahr: ca. 1926

Grundstück: ca. 623 m<sup>2</sup>

Wohnfläche: ca. 96 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: 90.000,- Euro

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



## OBJEKTBESCHREIBUNG

Dieses gemütliche und renovierungsbedürftige Einfamilienhaus wurde ca. 1926 in einer ruhigen Lage in Heinsberg-Oberbruch erbaut. Mit einer Wohnfläche von ca. 96 m<sup>2</sup> bietet es Platz für eine kleinere Familie im Grünen. Der Garten wurde liebevoll angelegt und gestaltet. Eine gepflegte Rasenfläche sowie verschiedene Hecken und Bäume runden das idyllische Bild ab und laden zur Entspannung und Erholung ein!



## RAUMAUFTeilUNG

- Erdgeschoss: Eingangsbereich mit Treppenauf- und Abgang; Gäste-WC; Wohnzimmer; Esszimmer mit angrenzender Küche und Zugang in den Garten; Anbau ebenfalls mit Ausgang zum Garten
- Obergeschoss: Flur; Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und Bidet; 2 Schlafzimmer, davon eins mit Zugang zum Speicher
- Dachgeschoss: Als Speicherfläche
- Kellergeschoss: Flur; Heizungsraum; Waschküche; Vorratsraum

## AUSSENBEREICH

- Garten: Der Vorgarten wurde liebevoll mit verschiedenen Sträuchern und kleineren Hecken bepflanzt und gestaltet. Über einen seitlichen Zugang gelangt man zu dem rückwärtig gelegenen Gartengrundstück. Ein gepflasterter Bereich sowie eine Kiesfläche laden als gemütlicher Sitzbereich ein, der zusätzliche von einer immer-grünen Hecke abgegrenzt ist. Die gepflegte Rasenfläche ist mit verschiedenen Hecken und Sträuchern aufgelockert und einige Bäume runden das idyllische Bild ab. Für den Hobbygärtner steht ein Gewächshaus zum Anbau von frischem Gemüse zur Verfügung.
- Garage: Neben dem Haus steht eine Garage mit Platz für ein Fahrzeug und praktischem Zugang zum Garten zur Verfügung. Weitere Stellplätze befinden sich auf der großen Einfahrt vor der Garage.



## BESONDERHEITEN

- + massive Bauweise
- + Innentüren als Holztüren
- + Fenster als Kunststofffenster mit Isolierverglasung aus ca. 1981
- + Heizung als Gaszentralheizung mit Warmwasseraufbereitung
- + Böden im Objekt als Fliesen-, Teppich-, PVC-Belag und Holzdielen
- + Innentreppe als Holztreppe
- + Und viele weitere Extras!





## OBJEKTDDETAILS

## KOSTEN &amp; VERFÜGBARKEIT

Objektnummer:	24.28
Kaufpreis:	90.000,-- €
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 &amp; ZUSTAND

Erschließung:	vollerschlossen
Baujahr:	ca. 1926
Zustand:	renovierungsbedürftig
Bauweise:	massive Bauweise

## FLÄCHEN &amp; GRÖSSEN

Wohnfläche:	ca. 96 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	ca. 623 m <sup>2</sup>
Anzahl Räume:	4
Anzahl Schlafzimmer:	2
Separates WC:	1
Garage:	1
Stellplätze:	mehrere

## ENERGIEEFFIZIENZ

Heizungsart:	Gaszentralheizung
Primärenergieträger:	Gas





## LAGE DER IMMOBILIE

NRW / Kreis Heinsberg / Stadt Heinsberg / Ortsteil Oberbruch

Der Ort Oberbruch hat einen hohen Wohn- und Freizeitwert. Oberbruch 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





## OBERGESCHOSS





## AUSSENBEREICH



# Fotogalerie Einfamilienhaus

in 52525 Heinsberg-Oberbruch





## Sie suchen ein gemütliches Einfamilienhaus in ruhiger 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  
**Ané Thönnissen**

Immobilienkauffrau  
Selbstständige Immobilienmaklerin  
Freie Handelsvertreterin