

## Einfamilienhaus in Waldfeucht-Haaren

Viel Platz für die ganze Familie im Grünen!



### ECKDATEN

Objektnummer: 24.33

Baujahr: ca. 1958, Anbau aus ca. '95/96

Grundstück: ca. 950 m<sup>2</sup>

Wohnfläche: ca. 190 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: 225.000,-- Euro

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



## OBJEKTbeschreibung

Dieses Einfamilienhaus wurde ca. 1958 in einer ruhigen Wohngegend von Waldfeucht im Ortsteil Haaren erbaut. Zur Erweiterung des Objektes wurde ca. 1995/96 ein Anbau angeschlossen und die Immobilie fortlaufend modernisiert. Die großzügige Wohnfläche verfügt über ca. 190 m<sup>2</sup>, erstreckt sich über 3 Etagen und bietet viel Wohnraum für die ganze Familie. Der Garten ist ebenfalls weitläufig und lässt keine Wünsche offen. Der große und teilweise überdachte Innenhof, eine Sommerküche sowie verschiedene Abstell- und Werkräume bieten einiges an Stauraum und Platz. Das große und gemütliche Gartenhaus im hinteren Grundstücksbereich rundet das Bild perfekt ab!



## RAUMaufteilung

- Erdgeschoss:** Eingangsbereich mit Treppenauf- und abgang; Badezimmer mit Dusche, Waschbecken, WC und Urinal; Wohnzimmer; Esszimmer mit Kaminanschluss; Küche mit Ausgang auf den großen Innenhof; zusätzliches Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und WC; Schlafzimmer oder Arbeitszimmer
- Anbau:** Große Waschküche auch als Sommerküche nutzbar; Gäste-WC; mehrere Abstell- und Lagerräume
- Obergeschoss:** Flur; 4 Schlafzimmer, davon 1 mit Küchenanschlüssen; Zwischenflur; Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und WC;
- Dachgeschoss:** Ausgebaut zu 3 Räumen, separates WC mit Waschbecken; Zugang zur Speicherfläche
- Kellergeschoss:** Flur; Heizungsraum; Vorratsraum; Lagerraum; Kellerraum

## AUSSENBEREICH

- Garten:** Über das große Eingangstor gelangt zum Eingang des Wohnhauses sowie dem gemütlichen und Innenhof. Von hier hat man Zugang zum Wohnhaus und zur Waschküche/Sommerküche. Des Weiteren findet sich hier eine Werkstatt mit einem darüberliegenden Lagerraum und ein Geräteraum zum Abstellen der Gartengeräte und Gartenmöbel. Rückwärtig befindet sich der weitläufige Garten. Verschiedenen Sträucher, Hecken und Bäume lockern das Gesamtbild auf und führen durch den Garten. Im hinteren Bereich steht ein großes Gartenhaus mit herrlichem Blick in den Garten zur Verfügung.
- Stellplätze:** Fahrzeuge können auf der Straße vor dem Objekt abgestellt werden.



## BESONDERHEITEN

- + massive Bauweise
- + Böden im Objekt mit Fliesen- und PVC-Belag
- + Fenster als Kunststofffenster mit Isolierverglasung aus ca. 1996/98 und überwiegend elektrische Rollläden
- + Heizung als Ölzentralheizung mit Warmwasseraufbereitung aus ca. 1992, teilweise Fußbodenheizung
- + Zwischendecken als Betondecken
- + Großer und teilweise überdachter Innenhof
- + Verschiedene Abstellräume
- + Anbau mit Sommerküche
- + Großes Gartenhaus im hinteren Grundstücksbereich
- + Und viele weitere Extras!





## OBJEKTDDETAILS

### KOSTEN & VERFÜGBARKEIT

Objektnummer:	24.33
Kaufpreis:	225.000,-- €
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. 1958, Anbau aus ca. '95/96
Zustand:	renovierungsbedürftig
Bauweise:	massive Bauweise

### FLÄCHEN & GRÖSSEN

Wohnfläche:	ca. 190 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	ca. 950 m <sup>2</sup>
Anzahl Räume:	9
Anzahl Schlafzimmer:	5
Separates WC:	2
Stellplätze:	mehrere

### ENERGIEEFFIZIENZ

Heizungsart:	Ölzentralheizung
Primärenergieträger:	Öl



## LAGE DER IMMOBILIE

NRW / Kreis Heinsberg / Stadt Waldfeucht / Ortsteil Haaren



Haaren ist ein nordöstlicher Ortsteil der Gemeinde Waldfeucht im nordrhein-westfälischen Kreis Heinsberg, unmittelbar an der Grenze zu den Niederlanden gelegen. Der Ort verfügt über zwei Kindergärten, eine Grund- und Verbundschule (Haupt- und Realschule unter einem Dach) sowie ein Sportheim mit 2 Fußballrasenplätzen, Tennisplatz und einem Aschenplatz. Bei der Ortschaft liegt das 146.000 m<sup>2</sup> große Industrie- und Gewerbegebiet Waldfeucht-Haaren. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie Ärzte, Apotheke usw. sind in Haaren vorhanden. Mit rund 9.000 Einwohnern ist Waldfeucht die kleinste Gemeinde des Kreises Heinsberg und grenzt direkt an die Niederlande. Der Ort Waldfeucht hat eine vorzügliche Infrastruktur vorzuweisen, es sind einige Einkaufsmöglichkeiten (Supermarkt, Getränkemarkt etc.), Ärzte, Apotheke sowie Kindergarten, Grund- und Hauptschule mit Sportzentrum (Sport- und Tennisplätze) und ein Hallenschwimmbad vorhanden. Die nur ca. 5 km entfernte Kreisstadt Heinsberg verfügt ebenfalls über eine vielfältige Infrastruktur. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu den Niederlanden, die niederländische Stadt Roermond ist nur ca. 15 km entfernt, hat Waldfeucht eine besondere Verkehrsgunst aufzuweisen.



## ERDGESCHOSS





# Fotogalerie Einfamilienhaus

in 52525 Waldfeucht-Haaren

**THÖNNISSEN**  
IMMOBILIEN





## OBERGESCHOSS





## DACHGESCHOSS



## AUSSENBEREICH



# Fotogalerie Einfamilienhaus

in 52525 Waldfeucht-Haaren

**THÖNNISSEN**  
IMMOBILIEN





## Sie suchen ein schönes 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