

Ihre Ansprechpartnerin
Michaela Maaßen

Immobilienkauffrau
Selbstständige Immobilienmaklerin
Freie Handelsvertreterin



52525 Heinsberg

Reihenmittelhaus mit Gestaltungsspielraum in ruhiger
Sackgassenlage in Heinsberg



THÖNNISSEN
IMM+OBILIEN
Makler mit Service-Plus



Das Wichtigste

Kosten & Verfügbarkeit

Objekt-Nr.:	26.60
Preis:	198.000 €
Provision:	3,57 %, Provisionspflichtig: ja
Verfügbar ab:	nach Absprache

Gebäudeart & Zustand

Haustyp:	Reihenmittelhaus
Baujahr:	1959
Zustand:	renovierungsbedürftig
Qualität der Ausstattung:	einfach

Provision 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.

Flächen & Größen

Wohnfläche ca.:	98 m ²
Grundstück ca.:	327 m ²
Zimmeranzahl:	4
Anzahl Schlafzimmer:	3

Energieeffizienz

Energieausweistyp:	Energieausweis liegt zur Besichtigung vor
Heizung:	Zentralheizung
Befeuerungsart:	Gas



Details zur Immobilie

Objektbeschreibung: Dieses Reihenmittelhaus aus dem Jahr 1959 bietet eine solide Grundlage für alle, die ein Haus mit Charakter suchen und ihre individuellen Wohnvorstellungen verwirklichen möchten. In einer ruhigen Sackgassenlage in Heinsberg gelegen, verbindet die Immobilie angenehmes, familienfreundliches Wohnen mit einer zentrumsnahen Lage. Ein besonderes Plus ist die Nähe zum beliebten Lago Laprello, der fußläufig erreichbar ist und mit seinen Grünflächen und Spazierwegen zu erholsamen Stunden in der Natur einlädt.

Die Wohnfläche von ca. 98 m², zuzüglich ausgebautem Dachgeschoss-Studio, erstreckt sich über drei Ebenen und bietet eine interessante Raumaufteilung mit vielfältigen Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Der Dachstuhl mit den großzügigen Gauben wurde im Jahr 2002 erneuert und bereits entsprechend isoliert, sodass hier eine wichtige Grundlage für die weitere Nutzung und Modernisierung geschaffen wurde. Das Haus bietet insbesondere Handwerkern, Renovierern und kreativen Eigennutzern die Möglichkeit, ihre eigenen Ideen umzusetzen und Schritt für Schritt ein persönliches Zuhause zu schaffen. Durch gezielte Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen lässt sich der vorhandene Charakter der Immobilie mit zeitgemäßem Wohnkomfort verbinden. Eine interessante Immobilie für alle, die nicht nur ein fertiges Zuhause suchen, sondern Freude daran haben, einem Haus mit Geschichte neuen Glanz und eine ganz persönliche Note zu verleihen.

Raumaufteilung

Erdgeschoss:

Diele mit Treppenaufgang; Gäste-WC; offener Wohn-Essbereich, Küche mit Ausgang in den Garten

Obergeschoss:

Flur; Schlafzimmer; Kinderzimmer; Bad mit Wanne, Becken und WC

Dachgeschoss:

Studio mit großer Dachgaube

Ausstattung:

- massive Bauweise mit Feldbrand-Fassade
- Fenster als Holzfenster mit Isolierverglasung
- Heizung als Gas-Zentralheizung aus 1996
- Böden im Objekt mit Fliesen-, Teppich- und Laminatbelag
- 98 m² Wohnfläche zzgl. ausgebautem Dachgeschoss-Studio
- neuer Dachstuhl aus 2002

Details zur Immobilie

- Dachstuhl bereits isoliert
- großzügiges Dachgeschoss-Studio mit Dachgauben
- Photovoltaik-Anlage auf dem Garagendach
- ruhige Sackgassenlage, zentrumsnah in Heinsberg
- interessantes Objekt für Handwerker und Renovierer
- viel Potenzial zur individuellen Gestaltung

Lage:

NRW / Kreis Heinsberg / Stadt Heinsberg /

Dieses Objekt befindet sich in Heinsberg. Die Stadt verbindet eine angenehme, familienfreundliche Wohnqualität mit einer guten Infrastruktur und kurzen Wegen in die umliegenden Städte. Das Stadtbild ist geprägt von einer gelungenen Mischung aus historischem Stadtkern, gewachsenen Wohngebieten und attraktiven Naherholungsmöglichkeiten. Die Heinsberger Innenstadt bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Schulen, Kindergärten, Ärzte und weitere Versorgungseinrichtungen sind ebenfalls gut erreichbar. Für Erholung und Freizeit bietet insbesondere der nahegelegene Lago Laprello mit seinen weitläufigen Grün- und Wasserflächen attraktive Möglichkeiten für Spaziergänge, Radtouren und entspannte Stunden im Grünen. Auch die Verkehrsanbindung ist komfortabel. Über die umliegenden Bundesstraßen und die nahegelegene Autobahn A46 bestehen gute Verbindungen in Richtung Düsseldorf, Mönchengladbach und Aachen. Darüber hinaus bietet Heinsberg mit dem öffentlichen Nahverkehr eine gute Anbindung an die umliegenden Gemeinden. Die Kombination aus guter Infrastruktur, naturnaher Umgebung und einer verkehrsgünstigen Lage macht Heinsberg zu einem attraktiven Wohnstandort für Eigennutzer, Familien und Kapitalanleger.

Sonstiges:

Garten:

Hinter dem Haus bietet eine gepflasterte Fläche einen praktischen Zugang zum gemeinschaftlich genutzten Garagenhof sowie zum pflegeleichten Garten. Der Garten überzeugt mit einer überschaubaren Rasenfläche und einzelnen gewachsenen Bäumen, die für eine angenehme, grüne Atmosphäre sorgen und zum Verweilen einladen. Zu den angrenzenden Nachbargrundstücken ist der Garten vollständig eingefriedet, wodurch ein geschützter und privater Außenbereich besteht.

Garage:

Zum Haus gehört eine Einzelgarage.

Weitere Informationen

Haustyp:	Reihenmittelhaus
Etagenanzahl:	2
Gäste-WC:	ja
Garten:	ja
Nichtraucher:	ja
Dachboden:	ja
Keller:	voll unterkellert
Preis:	198.000 €
Provision:	3,57 %, Provisionspflichtig: ja
Verfügbar ab:	nach Absprache
Energieausweistyp:	Energieausweis liegt zur Besichtigung vor
Heizung:	Zentralheizung
Befeuerungsart:	Gas
Baujahr:	1959
Zustand:	renovierungsbedürftig
Qualität der Ausstattung:	einfach
Wohnfläche ca.:	98 m²
Grundstück ca.:	327 m²
Zimmeranzahl:	4
Anzahl Schlafzimmer:	3
Anzahl Badezimmer:	1
Anzahl der Parkflächen:	1 x Garage
Bauphase:	Haus fertig gestellt



Gäste WC



Küche



Essbereich



Wohn-Essbereich



Schlafzimmer



Kinderzimmer



Bad



Dachgeschoss



Dachgeschoss



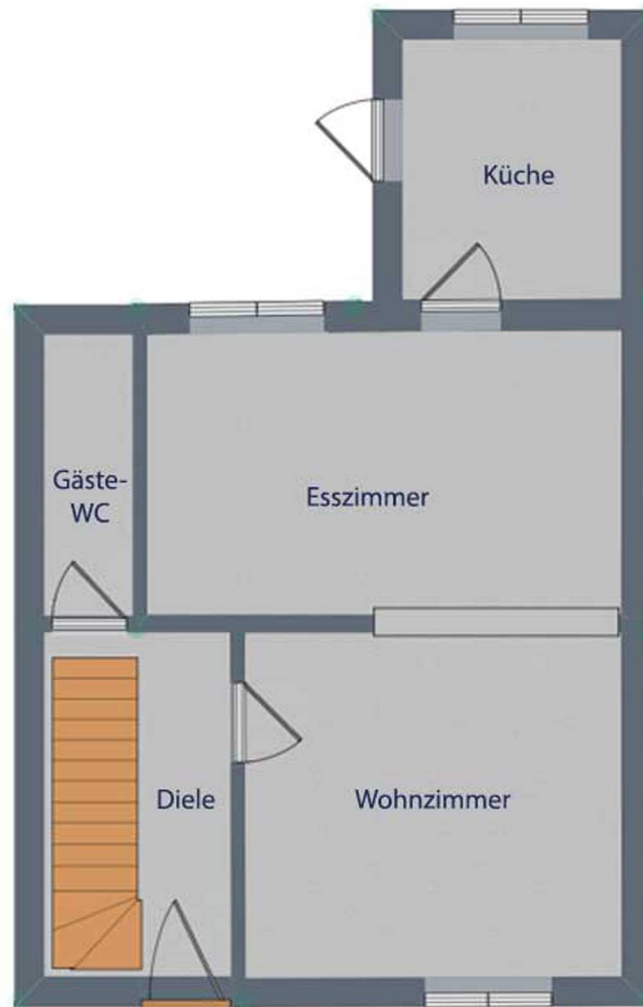
Dachgeschoss



Rückansicht

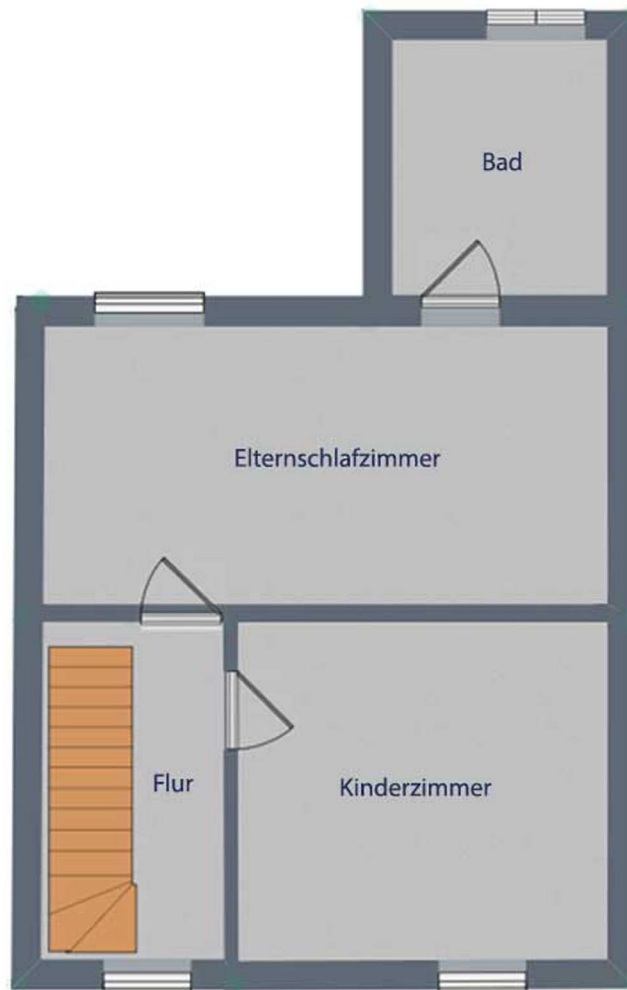
Hinweis

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.



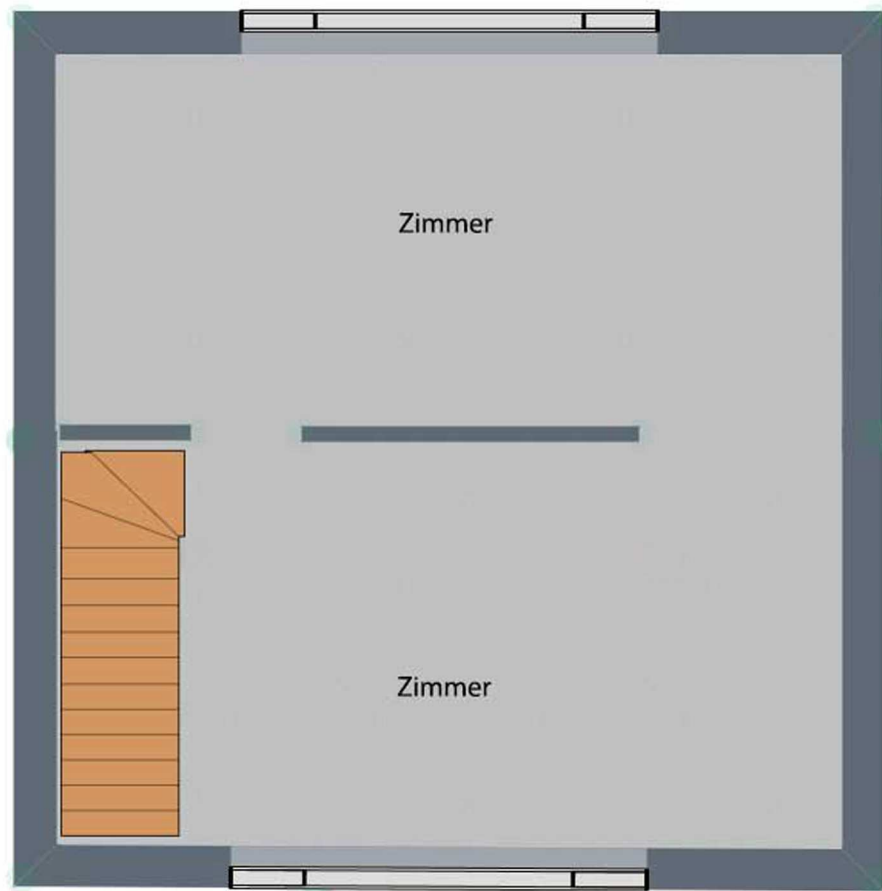
Erdgeschoss

Änderungen vorbehalten



Obergeschoss

Änderungen vorbehalten



Dachgeschoss

Änderungen vorbehalten