

Ihr Ansprechpartner  
**Timo Schmitz**

Immobilienkaufmann  
Geprüfter Immobilienbewerter (EIA)  
Immobilienbewerter (IHK)



52525 Heinsberg-Grebben

Moderne Eigentumswohnung mit Balkon in Heinsberg-Grebben



**THÖNNISSEN**  
**IMMOBILIEN**  
Makler mit Service-Plus



## Das Wichtigste

### Kosten & Verfügbarkeit

Objekt-Nr.:	26.43
Preis:	139.000 €
Provision:	3,57 %, Provisionspflichtig: ja
Bezugsfrei ab:	nach Absprache

### Gebäudeart & Zustand

Wohnungstyp:	Etagenwohnung
Baujahr:	1960
Zustand:	modernisiert
Qualität der Ausstattung:	normal

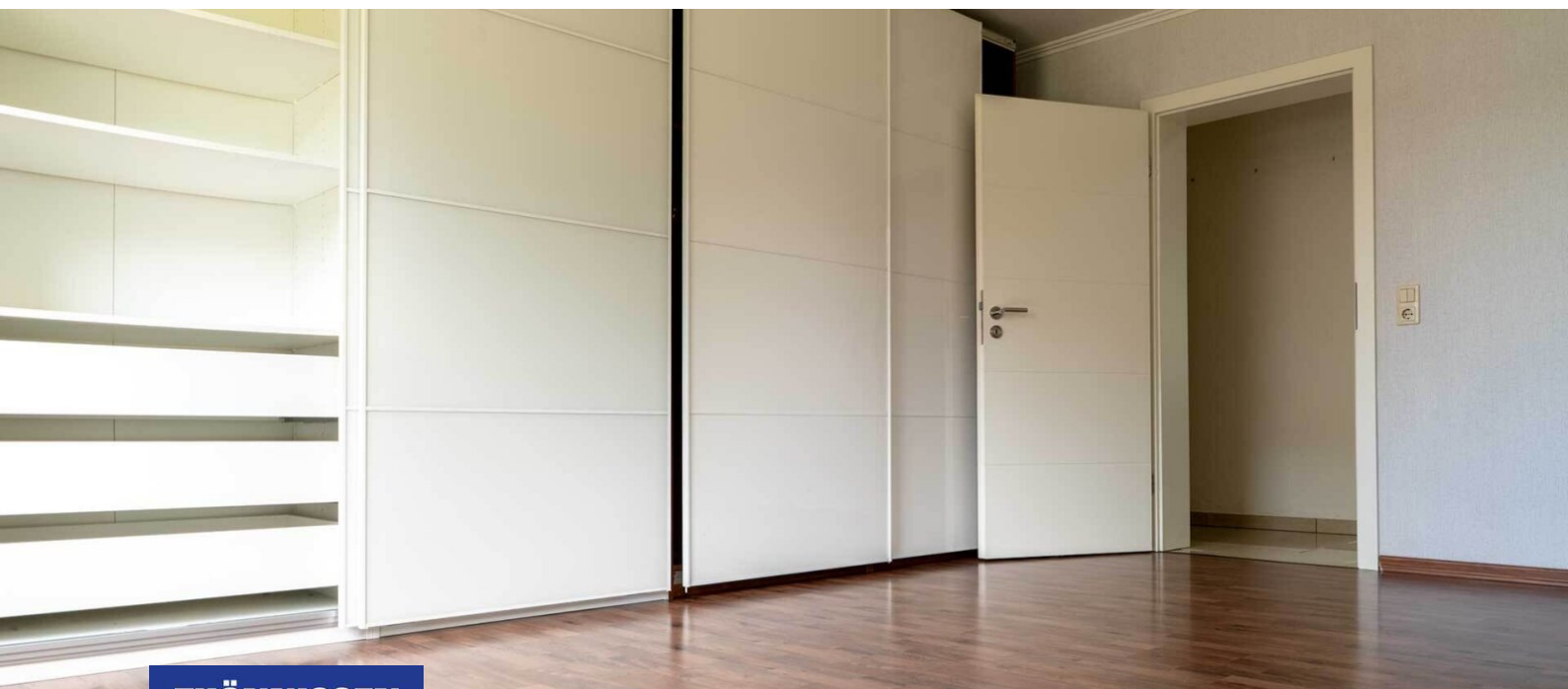
Provision 3,57% der Kaufsumme inkl. MwSt.; verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

### Flächen & Größen

Wohnfläche ca.:	72 m <sup>2</sup>
Zimmeranzahl:	3
Anzahl Schlafzimmer:	2

### Energieeffizienz

Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis - gültig vom 28.11.2018 bis 27.11.2028
Energieeffizienz-Klasse:	F
Heizung:	Zentralheizung
Befeuerungsart:	Öl



## Details zur Immobilie

**Objektbeschreibung:** Diese charmante Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss überzeugt mit einer durchdachten Wohnfläche von ca. 72 m<sup>2</sup> und einer gelungenen Drei-Zimmer-Aufteilung. Die zentrale Lage im Heinsberger Ortsteil Grebben bietet eine hervorragende Infrastruktur sowie eine optimale Verkehrsanbindung – sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind schnell und bequem erreichbar. Ein gemütlicher Balkon erweitert den Wohnbereich ins Freie und lädt zum Entspannen ein. Die Wohnung wurde im Jahr 2024 umfassend modernisiert und präsentiert sich in einem zeitgemäßen, gepflegten Zustand. Auch die gesamte Wohnanlage befindet sich in einem sehr guten Pflegezustand. Ein Instandhaltungsstau besteht nicht – unter anderem wurde bereits eine neue Heizungsanlage installiert. Abgerundet wird das attraktive Angebot durch eine hochwertige Einbauküche, die optional übernommen werden kann.

**Raumaufteilung:**

Flur mit Garderobenecke; Bad mit Becken, Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss, Küche; Kinderzimmer, Wohnzimmer mit Ausgang auf den Balkon; Schlafzimmer mit Ausgang auf den Balkon

**Ausstattung:**

- massive Bauweise sorgt für solide Struktur und Langlebigkeit
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- neue Öl-Zentralheizung aus dem Jahr 2025
- Warmwasseraufbereitung über Durchlauferhitzer
- modernisiertes Badezimmer mit sep. Waschmaschinenanschluss
- Sonnenmarkise
- Gegensprechanlage
- Bodenbeläge mit Laminat- und Fliesenbelag
- neue Zimmertüren aus 2024
- Sanierung der Balkone in 2020
- Küche und Mobiliar können optional gegen Entgelt übernommen werden
- eigener Kellerraum als Abstellraum
- Hausmeister und Treppenhausreinigung in NK enthalten
- Hausgeld 180€ + 120€ nicht umlagefähig

**Lage:**

NRW / Kreis Heinsberg / Stadt Heinsberg / Ortsteil Grebben

Diese Eigentumswohnung befindet sich in Grebben, einem Stadtteil der Stadt Heinsberg, in einer ruhigen, überwiegend wohngeprägten Umgebung. Grebben bietet eine angenehme Mischung aus ländlichem Charme und guter Anbindung an die städtische Infrastruktur. Durch die gute Anbindung an die

## Details zur Immobilie

umliegenden Städte ist Grebben verkehrstechnisch hervorragend erschlossen. Die Bundesstraße B221 führt direkt in das Zentrum von Heinsberg sowie zu den nahegelegenen Städten und Autobahnen, wie der A46, die eine schnelle Erreichbarkeit von Aachen, Mönchengladbach und Düsseldorf ermöglichen. In Grebben selbst befinden sich einige lokale Geschäfte, die den täglichen Bedarf decken. Für größere Einkäufe oder diverse Dienstleistungen bietet das benachbarte Heinsberg eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen und Ärzten. Auch öffentliche Verkehrsmittel sind gut erreichbar, sodass die Mobilität in und um Heinsberg gewährleistet ist.

### Sonstiges:

Ein großzügig angelegter Gemeinschaftsgarten steht allen Bewohnern zur Verfügung und lädt zum Entspannen, Verweilen und Genießen im Freien ein. Die gepflegte Grünanlage bietet viel Platz für Erholung und Freizeit. Besonders Familien mit Kindern profitieren von den weitläufigen Außenflächen, auf denen die Kleinen unbeschwert spielen können, während die Eltern die ruhige und angenehme Wohnatmosphäre genießen.

## Weitere Informationen

Preis:	139.000 €
Wohnfläche ca.:	72 m <sup>2</sup>
Zimmeranzahl:	3
Wohnungstyp:	Etagenwohnung
Etage:	1
Provision:	3,57 %, Provisionspflichtig: ja
Anzahl Schlafzimmer:	2
Anzahl Badezimmer:	1
Balkon:	1
Garten:	ja
Keller:	Abstellraum
Baujahr:	1960
Hausgeld:	120 €
Bezugsfrei ab:	nach Absprache
Bodenbelag:	Fliesen, Laminat
Zustand:	modernisiert
Qualität der Ausstattung:	normal
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis - gültig vom 28.11.2018 bis 27.11.2028
Energieeffizienz-Klasse:	F
Heizung:	Zentralheizung
Befeuerungsart:	Öl
Energieverbrauchs-Kennwert:	188 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Baujahr laut Energieausweis:	1960



Ansicht



Ansicht



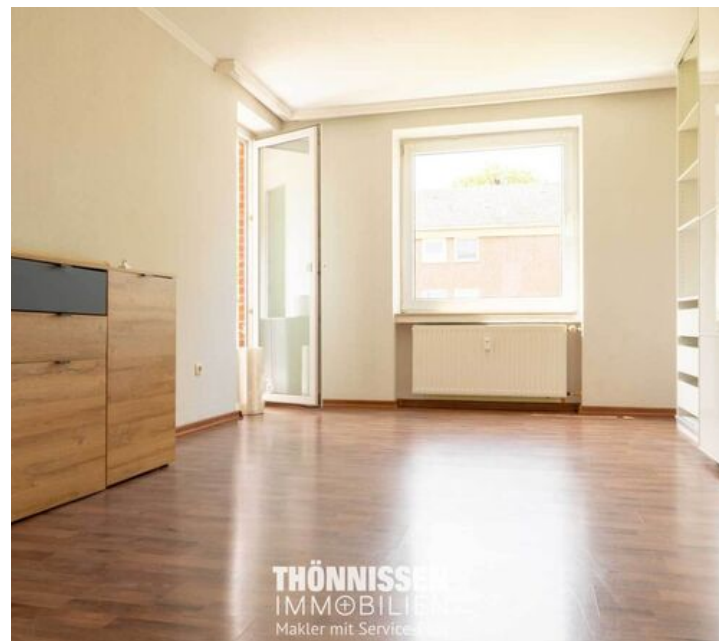
Flur



Küche



Wohnzimmer



Schlafzimmer



**THÖNNISSEN**  
IMMOBILIEN  
Makler mit Service-Plus

Schlafzimmer



**THÖNNISSEN**  
IMMOBILIEN  
Makler mit Service-Plus

Kinderzimmer



Bad



Bad



**THÖNNISSEN**  
IMMOBILIEN  
Makler mit Service-Plus

Balkon

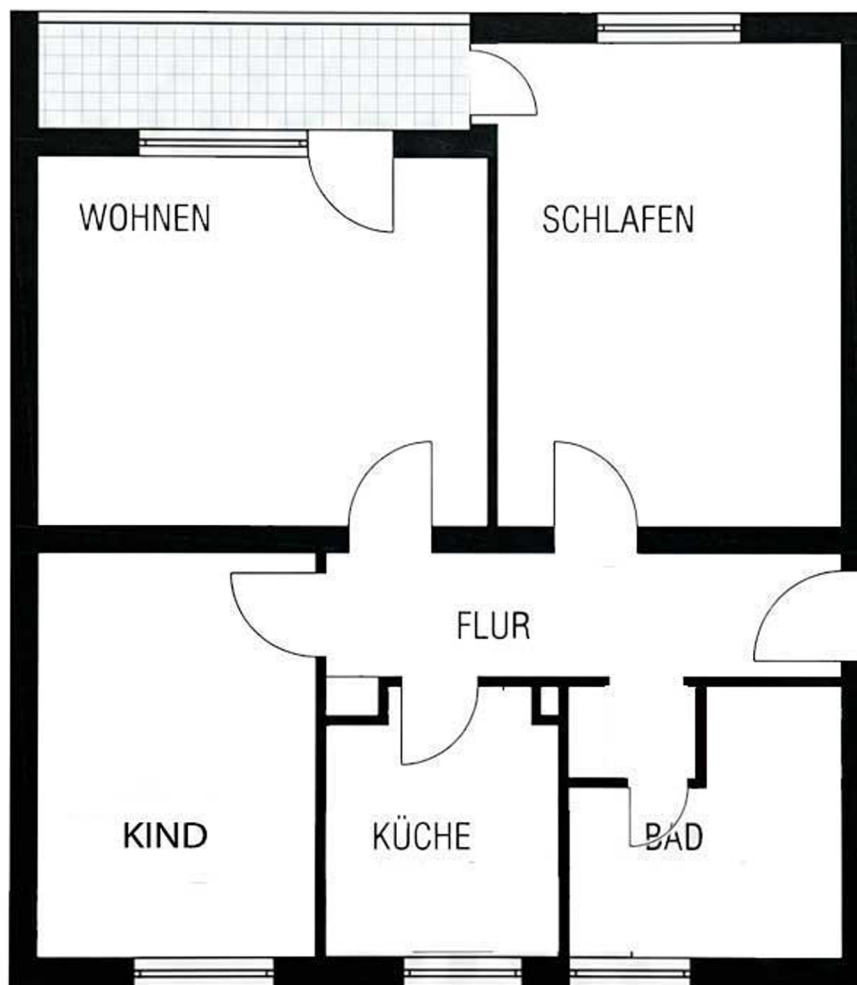


**THÖNNISSEN**  
IMMOBILIEN  
Makler mit Service-Plus

Ansicht

## 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.



Grundriss ETW

Änderungen vorbehalten