

Ihr Ansprechpartner

Timo Schmitz

Immobilienkaufmann
Geprüfter Immobilienbewerter (EIA)
Immobilienbewerter (IHK)



52525 Heinsberg-Unterbruch

Einziehen und wohlfühlen - modernes Einfamilienhaus in
Heinsberg-Unterbruch



THÖNNISSEN
IMM+OBILIEN
Makler mit Service-Plus



Das Wichtigste

Kosten & Verfügbarkeit

Objekt-Nr.:	26.62
Preis:	396.000 €
Provision:	3,57 %
Verfügbar ab:	nach Absprache

Gebäudeart & Zustand

Haustyp:	Einfamilienhaus
Baujahr:	1950
Zustand:	saniert
Qualität der Ausstattung:	gehoben

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.:	213 m²
Grundstück ca.:	249 m²
Zimmeranzahl:	9
Anzahl Schlafzimmer:	4

Energieeffizienz

Energieausweistyp:	Bedarfsausweis - gültig vom 09.09.2022 bis 08.09.2032
Energieeffizienz-Klasse:	C
Heizung:	Zentralheizung
Befeuerungsart:	Öl
Endenergiebedarf:	100 kWh/(m²*a)



Details zur Immobilie

Objektbeschreibung: Modernes Wohngefühl trifft auf absolute Pflegeleichtigkeit
Dieses sympathische Einfamilienhaus in Heinsberg-Unterbruch verbindet ein rundum erneuertes, zeitgemäßes Interieur mit maximalem Komfort.
Ursprünglich um ca. 1950 erbaut, präsentieren sich die Wohnräume dank fortlaufender, aufwendiger Modernisierungen – zuletzt mit dem kompletten Badneubau im Jahr 2025 sowie der Sanierung des Wohnbereichs und der Böden in 2023 – in einem absolut neuwertigen Zustand. Auf 213 m² Wohnfläche erwartet Sie ein lichtdurchflutetes Zuhause, in dem viel Wert auf eine stimmige Materialauswahl gelegt wurde: Stilvolle Böden in warmem Holzdesign, dunkle Fliesenakzente und ein gemütlicher Kaminofen im großzügigen Wohnzimmer schaffen eine einladende Wohlfühlatmosphäre. Die Badezimmer im EG ist ausgestattet mit bodengleicher Regendusche, stilvoller Waschtisch-Kombination und mattschwarzen Armaturen. Abgerundet wird das Angebot von einer hochwertigen Einbauküche sowie einem durchdachten Freiflächenkonzept mit zwei geschützten Terrassenhöfen und einer Dachterrasse. Da bewusst auf einen klassischen Rasengarten verzichtet wurde, genießen Sie hier Ihre Freizeit in absoluter Privatsphäre und ohne zeitintensive Gartenarbeit.

Raumaufteilung

Erdgeschoss:

Innenhof mit Treppenabgang ins KG; Eingangsdiele mit Treppenaufgang; Abstellraum; Gäste-Bad mit Becken, Dusche und WC; offener Küchenbereich mit Übergang zum Esszimmer und Ausgang auf den 2. Innenhof; Diele; Wohnzimmer mit Kaminofen, Badezimmer mit Becken, Dusche und WC; Zwischenflur; Büro mit Vorraum; Aufgang zum DG

Dachgeschoss:

Flur; Schlafzimmer mit angrenzendem Bad mit Becken, Dusche und WC; Kinderzimmer mit Zugang zur Dachterrasse; Ankleidezimmer (als Durchgangszimmer); Gästezimmer; Fitnessraum oder Schlafzimmer; Abstellraum; Treppenabgang zur Diele

Kellergeschoss:

Heizungsraum

Ausstattung:

- massive Bauweise
- umfassende Sanierung und Modernisierung der Wohnräume in den Jahren 2004 und 2023
- Fenster als Kunststofffenster, teilweise mit elektrischen Rollläden –

Details zur Immobilie

Frontfenster im Jahr 2023 komplett erneuert

- Heizung als Öl-Zentralheizung inklusive Warmwasseraufbereitung aus dem Jahr 2004
- modernisierte Bäder, im OG aus 2025
- passgenaue Beschattungsanlage für die Fensterfront zur Terrasse aus 2025
- Bodenbeläge mit Fliesen- und Laminatbelag aus 2023
- neue Dacheindeckung aus 2004
- großteils erneuerte Elektroinstallation aus 2004 und 2020
- Fassadendämmung mit Wärmedämmverbundsystem (WDVS) aus 2006
- gemütlicher Kaminofen im Wohnbereich aus 2020
- Glasfaseranschluss für schnelles Internet vorhanden
- hochwertige, vollausgestattete Einbauküche im Kaufpreis enthalten
- geschützter Eingangsbereich mit moderner Türspion-Anlage

Lage:

NRW / Kreis Heinsberg / Stadt Heinsberg / Ortsteil Unterbruch

Dieses Einfamilienhaus befindet sich in Heinsberg-Unterbruch. Unterbruch ist ein ruhiger und beliebter Ortsteil der Stadt Heinsberg im Kreis Heinsberg und zeichnet sich durch seine naturnahe, familienfreundliche Wohnlage aus. Der Ort verbindet den dörflichen Charakter des Niederrheins mit einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Städte und wichtigen Verkehrswege. Die Umgebung ist geprägt von grünen Landschaften, Feldern und weitläufigen Naherholungsmöglichkeiten. Spazier- und Fahrradwege laden zu Aktivitäten in der Natur ein und machen Unterbruch besonders für Familien, Naturliebhaber und alle attraktiv, die Wert auf ein ruhiges Wohnumfeld legen. Gleichzeitig sind die Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Schulen, Kindergärten, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten in Heinsberg und den umliegenden Ortsteilen gut erreichbar. Die Heinsberger Innenstadt bietet darüber hinaus ein vielfältiges Angebot an Geschäften, Gastronomie und Dienstleistungen. Durch die gute Verkehrsanbindung sind auch umliegende Städte wie Erkelenz, Geilenkirchen und Mönchengladbach bequem erreichbar. Die Nähe zur niederländischen Grenze eröffnet zudem attraktive Möglichkeiten für Freizeit, Kultur und Einkauf. Unterbruch steht somit für angenehmes Wohnen in ruhiger, grüner Umgebung und zugleich für eine gute Anbindung an die regionalen Zentren – eine attraktive Kombination für Familien, Paare und Berufspendler.

Sonstiges:

Freiflächen:

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist das durchdachte Freiflächenkonzept: Da bewusst auf einen klassischen Rasen- oder

Details zur Immobilie

Nutzgarten verzichtet wurde, eignet sich das Objekt ideal für alle, die eine pflegeleichte Außenfläche ohne zeitintensive Gartenarbeit suchen. Dennoch müssen Sie auf erholsame Stunden an der frischen Luft nicht verzichten – Sie genießen das Privileg von gleich drei uneinsehbaren und geschützten Außenbereichen.

Bereits der vordere, gepflasterte Innenhof empfängt Sie in privater Atmosphäre. Dank der integrierten Türspion-Anlage lässt sich die Eingangstür bequem und zeitsparend aus dem Hausinneren für Besucher öffnen. Im hinteren Bereich erstreckt sich ein weiterer, stilvoll gestalteter Terrassenhof mit hochwertigem Plattenbelag. Dieser bietet zu jeder Jahreszeit einen gemütlichen Ort zum Entspannen. Der direkte Zugang zum Wohn- und Küchenbereich sorgt im Alltag für kurze Wege – ideal für gesellige Grillabende oder ein ruhiges Frühstück im Freien. Für sonnige Stunden steht Ihnen im Obergeschoss zudem eine private Dachterrasse mit pflegeleichtem Kunstrasen und moderner Edelstahl-Glas-Brüstung zur Verfügung, die zum Sonnenbaden einlädt.

Carport:

Durch das Sektionaltor in der vorderen Hauswand gelangt man auf den überdachten Innenhof, der als Carport oder Sitzbereich genutzt werden kann

Weitere Informationen

Haustyp:	Einfamilienhaus
Etagenanzahl:	2
Balkon:	1
Terrasse:	2
Gäste-WC:	ja
Kamin:	ja
Keller:	teil unterkellert
Preis:	396.000 €
Provision:	3,57 %
Verfügbar ab:	nach Absprache
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis - gültig vom 09.09.2022 bis 08.09.2032
Baujahr laut Energieausweis:	1950
Energieeffizienz-Klasse:	C
Heizung:	Zentralheizung
Befeuerungsart:	Öl
Baujahr:	1950
Zustand:	saniert
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2025
Qualität der Ausstattung:	gehoben
Bodenbelag:	Fliesen, Laminat
Wohnfläche ca.:	213 m ²
Grundstück ca.:	249 m ²
Zimmeranzahl:	9
Anzahl Schlafzimmer:	4
Anzahl Badezimmer:	3
Anzahl der Parkflächen:	1 x Carport
Bauphase:	Haus fertig gestellt
Endenergiebedarf:	100 kWh/(m ² *a)



THÖNNISSEN
IMMOBILIEN
Makler mit Service-Plus

Ansicht



THÖNNISSEN
IMMOBILIEN
Makler mit Service-Plus

Innenhof mit Eingangsbereich



THÖNNISSEN
IMMOBILIEN
Makler mit Service-Plus

Innenhof mit Eingangsbereich



THÖNNISSEN
IMMOBILIEN
Makler mit Service-Plus

Innenhof



THÖNNISSEN
IMMOBILIEN
Makler mit Service-Plus

Gäste-Bad



THÖNNISSEN
IMMOBILIEN
Makler mit Service-Plus

Küche



THÖNNISSEN
IMMOBILIEN
Makler mit Service-Plus

Küche



THÖNNISSEN
IMMOBILIEN
Makler mit Service-Plus

Küche



THÖNNISSEN
IMMOBILIEN
Makler mit Service-Plus

Esszimmer



THÖNNISSEN
IMMOBILIEN
Makler mit Service-Plus

Esszimmer



THÖNNISSEN
IMMOBILIEN
Makler mit Service-Plus

Wohnbereich



THÖNNISSEN
IMMOBILIEN
Makler mit Service-Plus

Wohnbereich



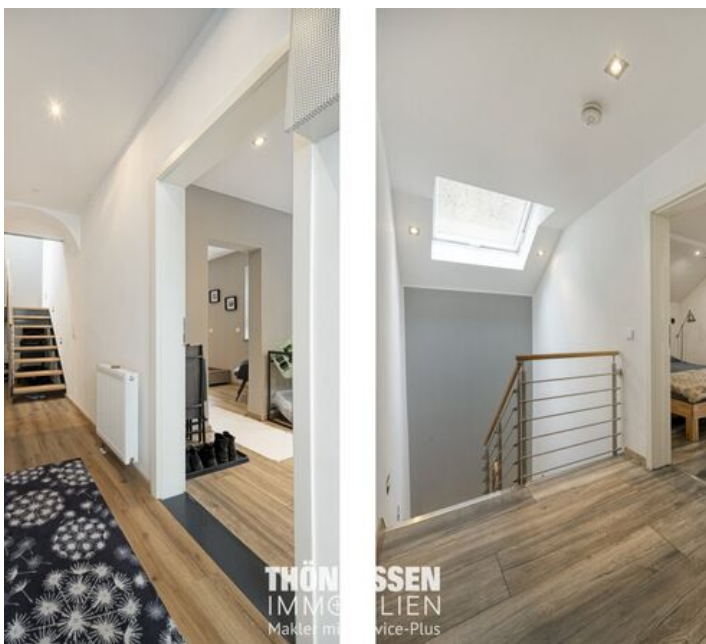
THÖNNISSEN
IMMOBILIEN
Makler mit Service-Plus

Wohnbereich



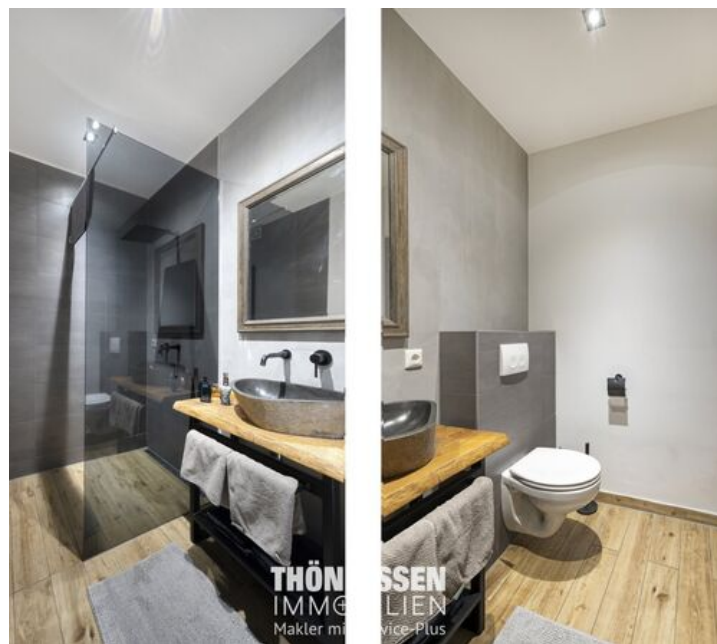
THÖNNISSEN
IMMOBILIEN
Makler mit Service-Plus

Kaminofen



THÖNNISSEN
IMMOBILIEN
Makler mit Service-Plus

Diele



THÖNNISSEN
IMMOBILIEN
Makler mit Service-Plus

Bad EG



THÖNNISSEN
IMMOBILIEN
Makler mit Service-Plus

Arbeitszimmer



THÖNNISSEN
IMMOBILIEN
Makler mit Service-Plus

Arbeitszimmer



THÖNNISSEN
IMMOBILIEN
Makler mit Service-Plus

Schlafzimmer



THÖNNISSEN
IMMOBILIEN
Makler mit Service-Plus

Bad OG



THÖNNISSEN
IMMOBILIEN
Makler mit Service-Plus

Kinderzimmer



THÖNNISSEN
IMMOBILIEN
Makler mit Service-Plus

Kinderzimmer



THÖNNISSEN
IMMOBILIEN
Makler mit Service-Plus

Ankleide



THÖNNISSEN
IMMOBILIEN
Makler mit Service-Plus

Schlafzimmer



THÖNNISSEN
IMMOBILIEN
Makler mit Service-Plus

Schlafzimmer



THÖNNISSEN
IMMOBILIEN
Makler mit Service-Plus

Terrasse



THÖNNISSEN
IMMOBILIEN
Makler mit Service-Plus

Terrasse



THÖNNISSEN
IMMOBILIEN
Makler mit Service-Plus

Dachterrasse

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 EG

Aufmass und Grundriss erstellt von Zibber ©

Änderungen vorbehalten



Grundriss 1. OG

Aufmass und Grundriss erstellt von Zibber ©

Änderungen vorbehalten