

Ihre Ansprechpartnerin  
**Ané Thönnissen**

Immobilienkauffrau  
Selbstständige Immobilienmaklerin  
Freie Handelsvertreterin



52525 Heinsberg-Lieck

Modernes Einfamilienhaus mit Wintergarten und Gartenidylle in  
Heinsberg-Lieck



THÖNNISSEN  
IMMOBILIEN  
Makler mit Service-Plus



## Das Wichtigste

### Kosten & Verfügbarkeit

Objekt-Nr.:	26.38
Preis:	386.000 €
Provision:	3,57 %
Verfügbar ab:	Nach Absprache

### Gebäudeart & Zustand

Haustyp:	Einfamilienhaus
Baujahr:	2003
Zustand:	gepflegt
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.:	136 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.:	400 m <sup>2</sup>
Zimmeranzahl:	4
Anzahl Schlafzimmer:	3

### Energieeffizienz

Energieausweistyp:	Bedarfsausweis - gültig vom 06.02.2020 bis 05.02.2030
Energieeffizienz-Klasse:	C
Heizung:	Zentralheizung
Befeuerungsart:	Öl
Endenergiebedarf:	93 kWh/(m <sup>2</sup> *a)



## Details zur Immobilie

**Objektbeschreibung:** Dieses modern gestaltete Einfamilienhaus wurde im Jahr 2003 erbaut und befindet sich in einer ruhigen und beliebten Wohnlage von Heinsberg-Lieck. Die attraktive Ortsrandlage mit angrenzenden Feldern bietet ein naturnahes Wohnumfeld und einen hohen Erholungswert. Gleichzeitig sind die zahlreichen Einkaufs-, Freizeit- und Versorgungsmöglichkeiten der nahegelegenen Heinsberg schnell erreichbar.

Auf ca. 136 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet das Haus ausreichend Platz für die Familie. Die durchdachte Raumaufteilung umfasst unter anderem drei Schlafzimmer und schafft ein angenehmes Wohnambiente. Ein besonderes Highlight ist der beheizte Wintergarten mit seinen großzügigen Fensterfronten. Er erweitert den Wohnbereich auf ideale Weise und eröffnet einen schönen Blick in den eigenen Garten. Die gelungene Kombination aus Wohnkomfort, Platzangebot und attraktiver Lage macht diese Immobilie zu einem idealen Zuhause für Familien und Paare gleichermaßen.

### Raumaufteilung

#### Erdgeschoss:

Eingangsbereich mit Treppenauf- und Abgang; Gäste-WC; offene Wohnküche mit angrenzendem Esszimmer; Wohnzimmer mit Zugang zum großen, beheizten Wintergarten

#### Obergeschoss:

Flur; großes Elternschlafzimmer mit Zugang zum Balkon mit Blick über den Garten; Badezimmer mit großer, ebenerdiger Dusche, Eckbadewanne; 2 Waschbecken; separates WC; zwei Kinderzimmer;

Kellergeschoss: Flur; Waschküche; Vorratsraum; Heizungsraum

### Ausstattung:

- massive Bauweise
- Heizung als Ölzentralheizung mit Warmwasseraufbereitung aus ca. 2003 (Gasanschluss liegt in der Straße)
- Fenster als Kunststofffenster mit Isolierverglasung und elektrischen Rollläden
- Böden im Objekt als Holzparkett- und Fliesenbelag
- Zwischendecken als Betondecken
- beheizter Wintergarten
- Zisterne zur Regenwassernutzung für Gartenbewässerung
- automatische Rasenpflege durch Mähroboter

## Details zur Immobilie

### Lage:

NRW / Kreis Heinsberg / Stadt Heinsberg / Ortsteil Lieck

Dieses Einfamilienhaus befindet sich in im idyllischen Stadtteil Lieck, einem ländlich geprägten Ortsteil der Stadt Heinsberg im westlichen Nordrhein-Westfalen. Lieck zählt rund 850 Einwohner und bietet eine ruhige, familiäre Wohnlage mit viel Natur und Gemeinschaftsgefühl. Die Stadt Heinsberg selbst hat etwa 42.000 Einwohner und ist das wirtschaftliche und kulturelle Zentrum der Region. Sie bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, ärztlicher Versorgung und Freizeitangeboten. Lieck liegt nur wenige Minuten vom Stadtzentrum Heinsbergs entfernt. Die Nähe zur Autobahn A46 gewährleistet eine schnelle Verbindung in Richtung Mönchengladbach, Düsseldorf und Aachen. Auch die niederländische Grenze ist in unmittelbarer Nähe – ideal für Pendler und grenzüberschreitende Aktivitäten. Insgesamt verbindet die Lage in Lieck ruhiges, naturnahes Wohnen mit der Nähe zur Stadt und hervorragender Verkehrsanbindung – perfekt für Familien, Berufstätige und alle, die das Leben im Grünen mit urbaner Nähe kombinieren möchten

### Sonstiges:

#### Garten:

Der Vorgarten wurde mit dekorativen Kiesflächen, gepflasterten Wegen und winterharten Palmen attraktiv gestaltet und verleiht der Immobilie bereits auf den ersten Blick ein besonderes mediterranes Ambiente. Die pflegeleichte Gestaltung unterstreicht den repräsentativen Charakter des Hauses. Ein gepflasterter Weg führt zum Hauseingang, während die Einfahrt vor der Garage zusätzliche Stellmöglichkeiten bietet.

Das rückwärtige Gartengrundstück ist rundum von einer blickdichten Zaunanlage eingefasst und bietet dadurch ein hohes Maß an Privatsphäre. Die gepflegte Rasenfläche schafft ideale Voraussetzungen für Freizeit, Erholung und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten im Außenbereich. Eine Zisterne zur Regenwassernutzung ermöglicht zudem eine kostengünstige und ressourcenschonende Bewässerung des Gartens. Für eine komfortable und automatische Rasenpflege sorgt ein Mähroboter, der den Garten stets in einem gepflegten Zustand hält.

Direkt an das Haus schließt der großzügige Wintergarten mit teilweise bodentiefen Fenstern an, die einen schönen und freien Blick in den eigenen Garten ermöglichen. Eine große, seitlich angeordnete Sonnenterrasse erweitert den Wohn- und Außenbereich harmonisch, verbindet den Wintergarten mit der Garage und lädt zum Verweilen im Freien ein.

#### Garage:

Seitlich am Haus steht eine Garage für ein Fahrzeug zur Verfügung,

## Details zur Immobilie

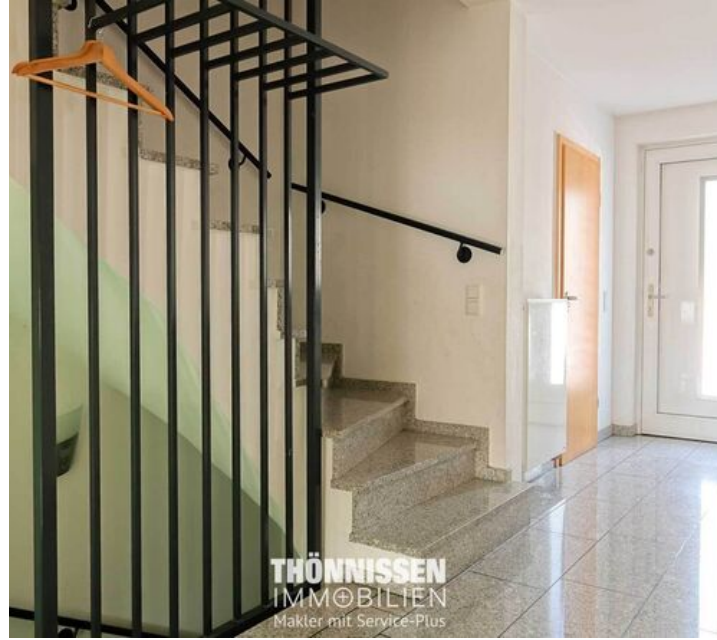
ausgestattet mit einem Wasseranschluss sowie einem elektrisch betriebenen Sektionaltor. Zusätzlich verfügt die Garage über ein rückwärtiges Tor, das einen direkten Zugang in den Garten ermöglicht und somit eine praktische Verbindung zwischen Haus und Außenbereich schafft. Weitere Stellplätze befinden sich auf der gepflasterten Einfahrt vor der Garage und bieten zusätzliche Parkmöglichkeiten für Bewohner und Besucher.

## Weitere Informationen

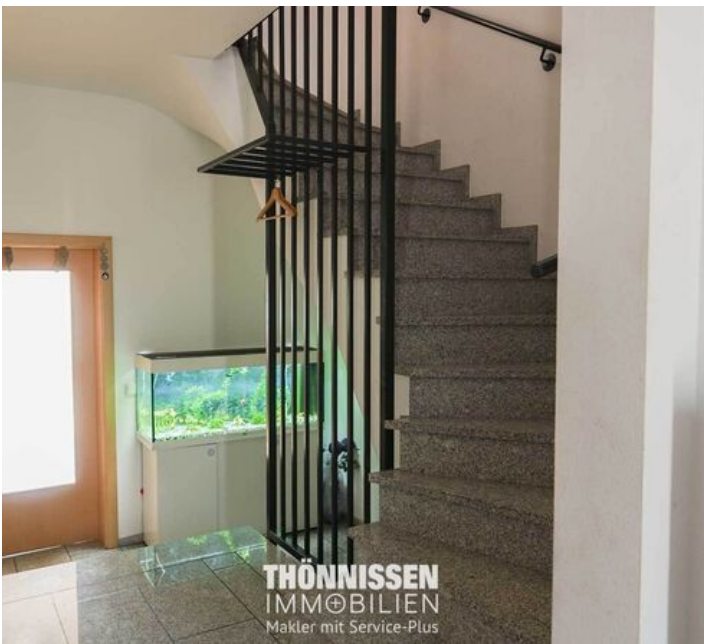
Haustyp:	Einfamilienhaus
Etagenanzahl:	2
Balkon:	1
Terrasse:	1
Gäste-WC:	ja
Garten:	ja
Keller:	voll unterkellert
Preis:	386.000 €
Provision:	3,57 %
Verfügbar ab:	Nach Absprache
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis - gültig vom 06.02.2020 bis 05.02.2030
Baujahr laut Energieausweis:	2003
Energieeffizienz-Klasse:	C
Heizung:	Zentralheizung
Befeuerungsart:	Öl
Baujahr:	2003
Zustand:	gepflegt
Qualität der Ausstattung:	normal
Bodenbelag:	Fliesen, Parkett, Teppichboden
Wohnfläche ca.:	136 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.:	400 m <sup>2</sup>
Zimmeranzahl:	4
Anzahl Schlafzimmer:	3
Anzahl Badezimmer:	1
Anzahl der Parkflächen:	1 x Garage
Bauphase:	Haus fertig gestellt
Endenergiebedarf:	93 kWh/(m <sup>2</sup> *a)



Ansicht



Diele



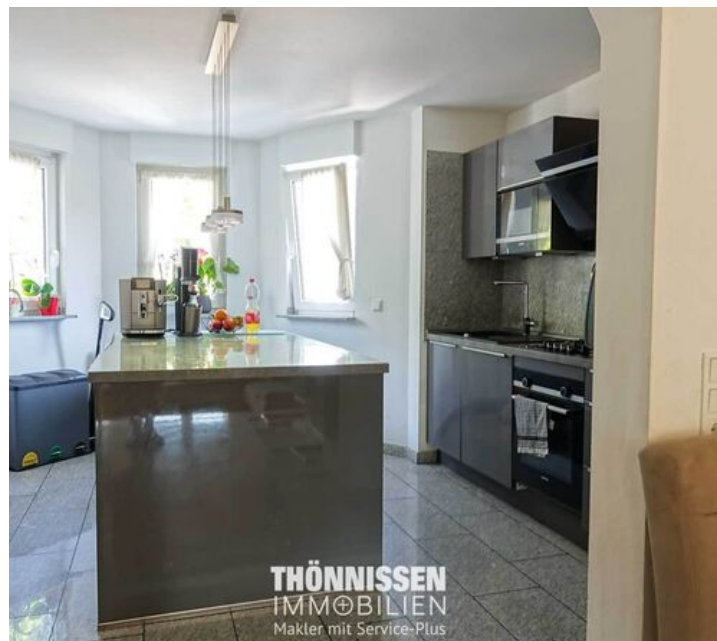
Diele



Gäste-WC



Küche



Küche



Küche



Essbereich



Wohnbereich



Wohnbereich



Wintergarten



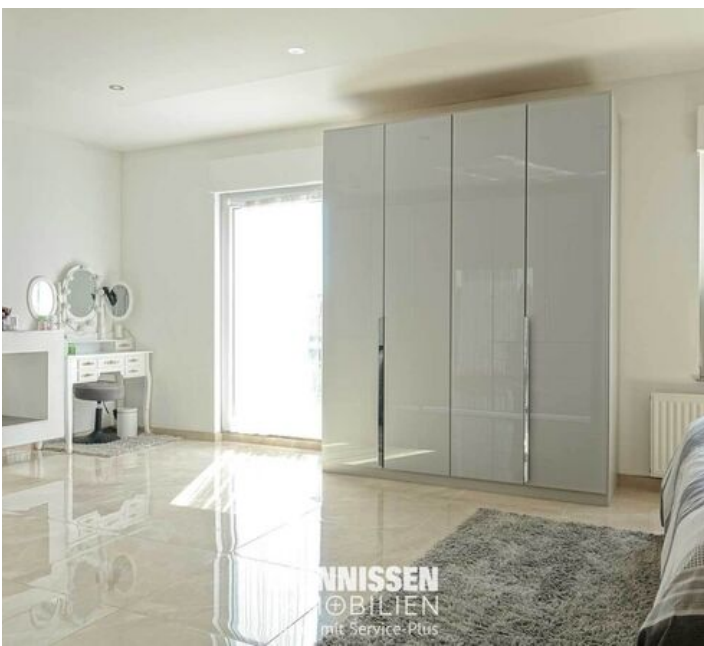
Wintergarten



Flur-OG



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Kinderzimmer



Kinderzimmer



THÖNNISSEN  
IMMOBILIEN  
Makler mit Service-Plus

Kinderzimmer



THÖNNISSEN  
IMMOBILIEN  
Makler mit Service-Plus

Bad



THÖNNISSEN  
IMMOBILIEN  
Makler mit Service-Plus

Bad



THÖNNISSEN  
IMMOBILIEN  
Makler mit Service-Plus

Bad

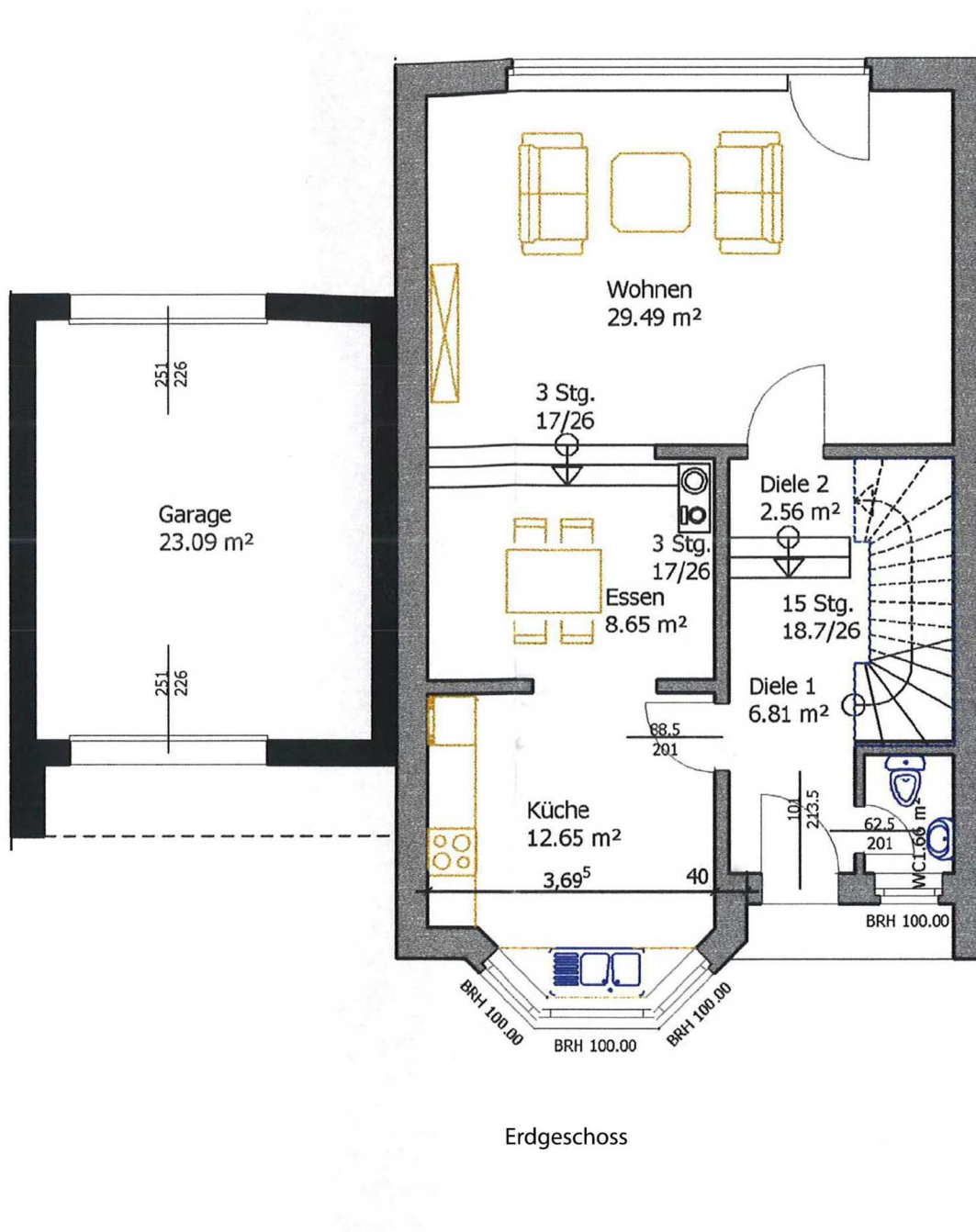


THÖNNISSEN  
IMMOBILIEN  
Makler mit Service-Plus

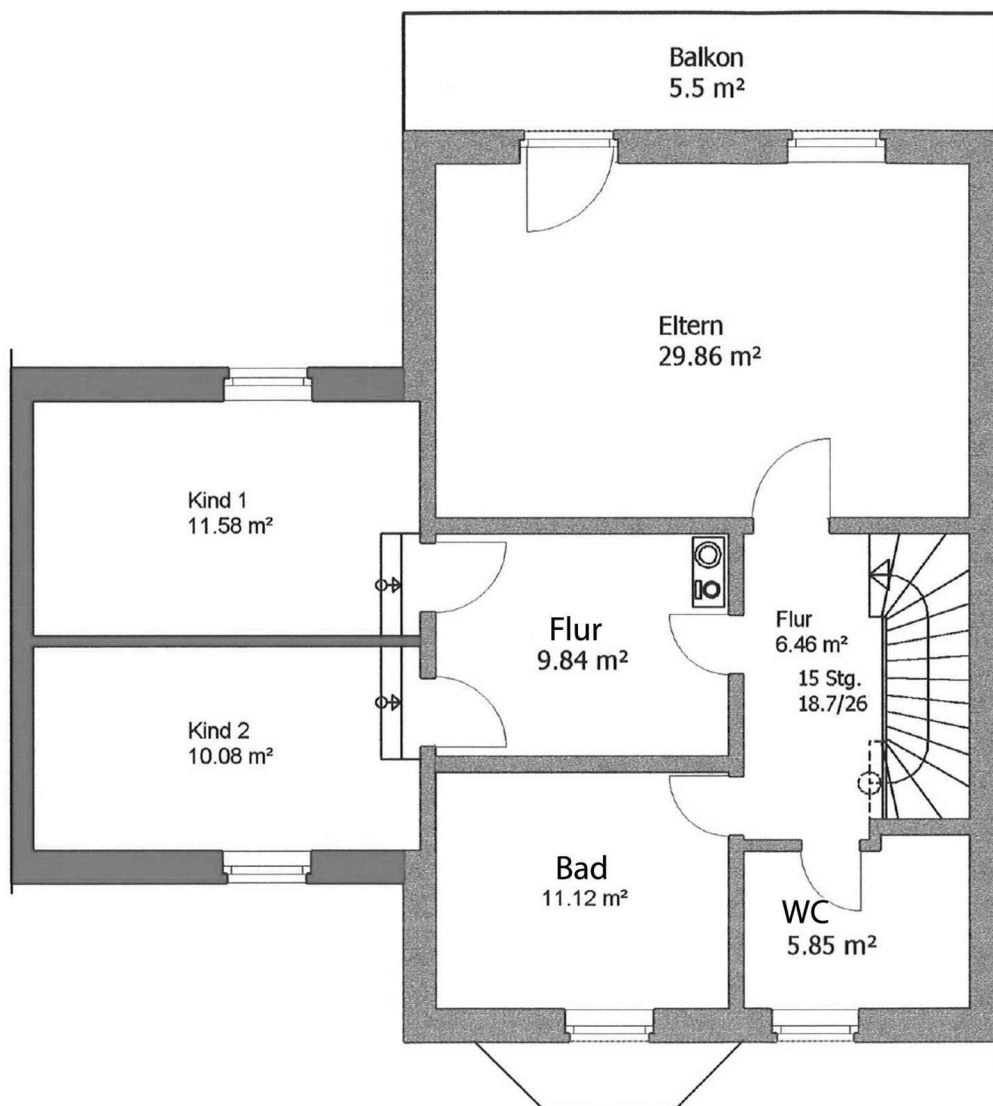
Ansicht-Garten

## 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.

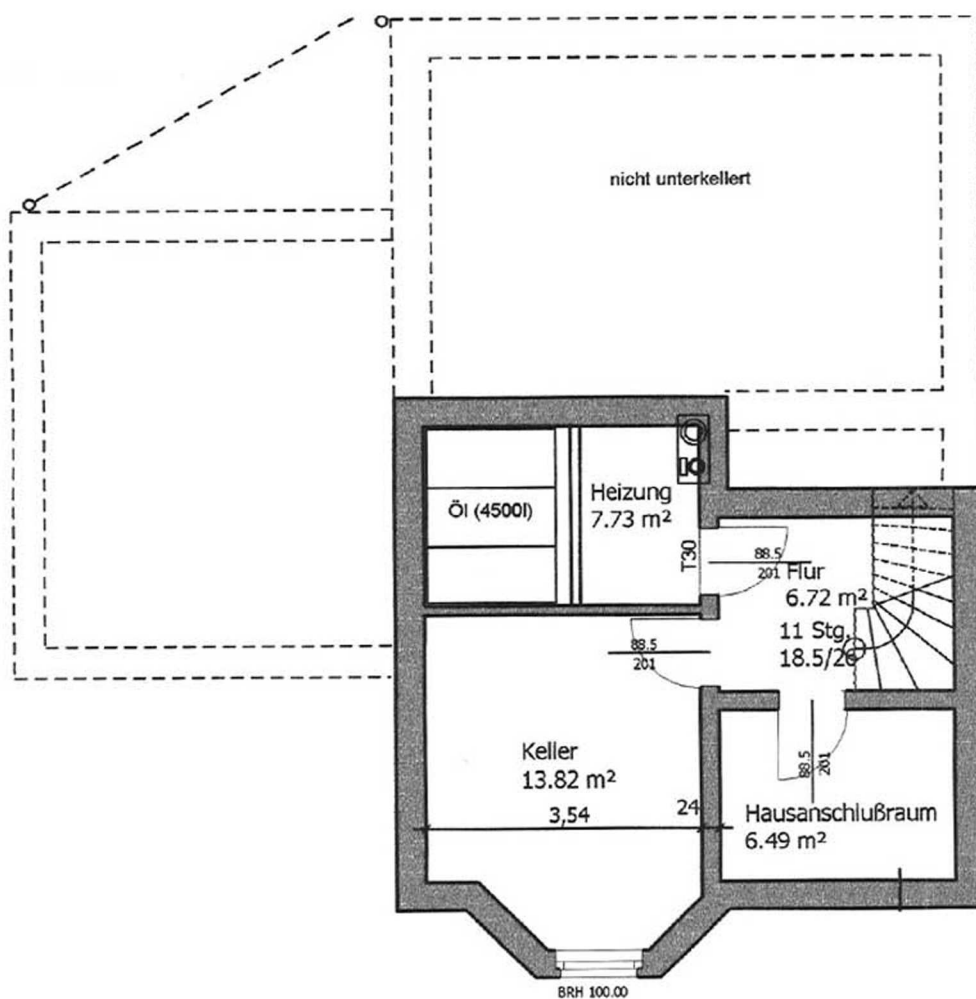


Änderungen vorbehalten



Obergeschoss

Änderungen vorbehalten



Kellergeschoss

Änderungen vorbehalten