

Ihre Ansprechpartnerin
Michaela Maaßen

Immobilienkauffrau
Selbstständige Immobilienmaklerin
Freie Handelsvertreterin



52525 Heinsberg-Oberbruch/Grebben

Familienfreundliches Wohnen mit großem Garten und viel Platz in
Heinsberg-Oberbruch/Grebben



THÖNNISSEN
IMM+BILIEN
Makler mit Service-Plus



Das Wichtigste

Kosten & Verfügbarkeit

Objekt-Nr.:	26.31
Preis:	235.000 €
Provision:	3,57 % , Provisionspflichtig: ja
Verfügbar ab:	Nach Absprache

Gebäudeart & Zustand

Haustyp:	Einfamilienhaus
Baujahr:	1959
Zustand:	gepflegt
Qualität der Ausstattung:	normal

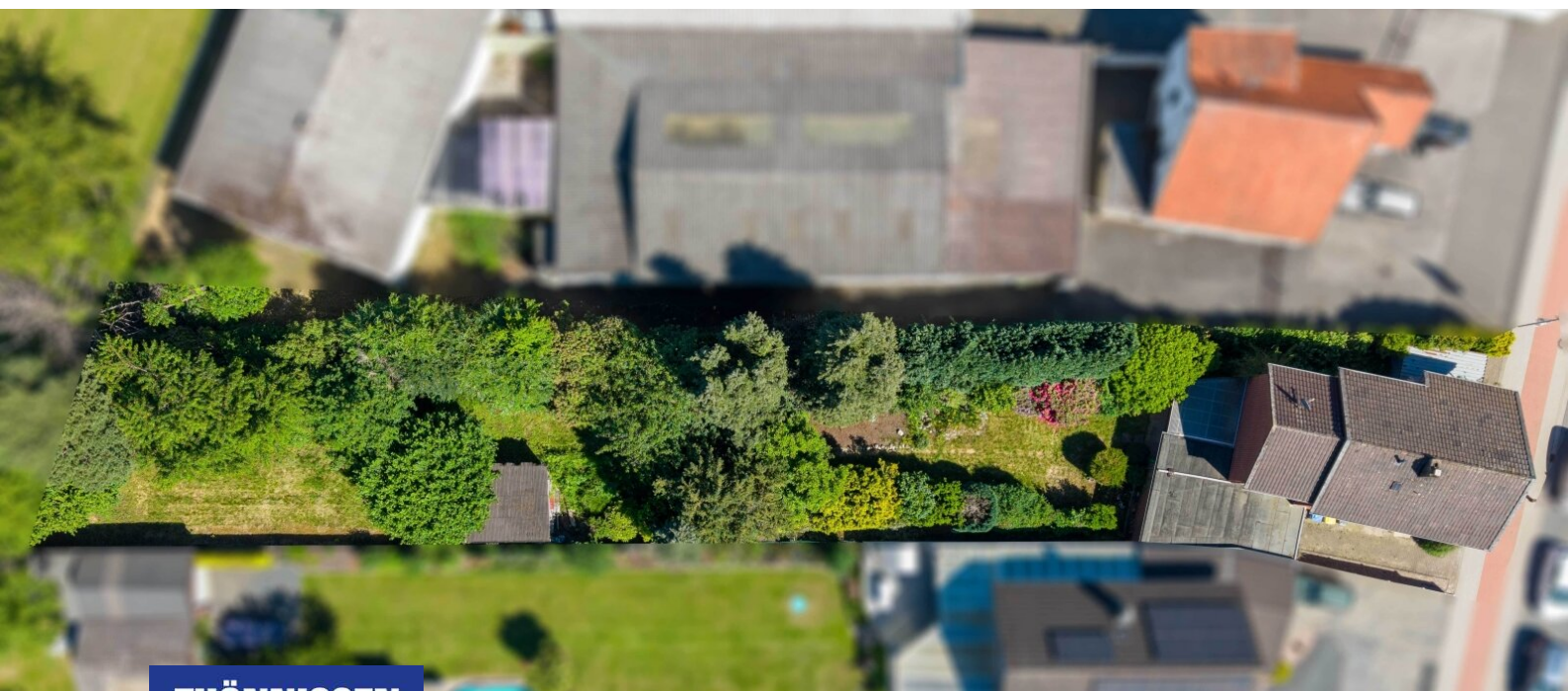
Provision 3,57% der Kaufsumme inkl. MwSt.; verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

Flächen & Größen

Wohnfläche ca.:	157 m ²
Grundstück ca.:	1.101 m ²
Zimmeranzahl:	6
Anzahl Schlafzimmer:	4

Energieeffizienz

Energieausweistyp:	Bedarfsausweis - gültig vom 18.02.2019 bis 17.02.2029
Energieeffizienz-Klasse:	H
Heizung:	Zentralheizung
Befeuerungsart:	Gas
Endenergiebedarf:	280 kWh/(m ² *a)



Details zur Immobilie

Objektbeschreibung: Dieses großzügige freistehende Einfamilienhaus in Heinsberg-Oberbruch/Grebben bietet viel Platz für die ganze Familie, eine durchdachte Raumaufteilung mit ca. 157 m² Wohnfläche und ein weitläufiges Grundstück von ca. 1.100 m². Das Haus verfügt über vier Schlafzimmer, ein separates Büro sowie zwei Balkone. Der offene Wohn- und Essbereich mit angrenzender Küche schafft eine angenehme Wohnatmosphäre und bietet direkten Zugang zur überdachten Terrasse und dem weitläufigen Garten. Ein heller Anbau mit großen Fensterflächen eignet sich ideal als Hobby- oder Arbeitsraum. Das gepflegte Badezimmer sowie die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten machen diese Immobilie besonders attraktiv für Familien und Homeoffice.

Raumaufteilung

Erdgeschoss:

Diele mit Treppenauf- und Abgang; Gäste-WC; Büro/Schlafzimmer; Küche; Wohn-Essbereich mit Ausgang auf die überdachte Terrasse und in den Garten; überdachte Terrasse mit Zugang zum Anbau

Obergeschoss:

Flur; Schlafzimmer mit separater Dusche und Zugang auf den rechten Balkon; Kinderzimmer als Durchgangszimmer; Kinderzimmer mit Zugang auf den linken Balkon; separates WC mit Becken, Bad mit Becken und Wanne;

Dachgeschoss:

als Speicherfläche

Kellergeschoss:

Flur 2 Hobbyräume; Heizungs- und Wäscheraum

Ausstattung:

- massive Bauweise
- Baujahr ca. 1959, Anbau ca. 1972
- Fenster als Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Heizung als Erdgas-Zentralheizung aus 2011
- Kaminofen im Wohn-Essbereich
- Böden im Objekt teilweise mit Laminat- und Fliesenbelag
- 4 Schlafzimmer
- Badezimmer 2011 erneuert
- heller Anbau als Hobby- oder Arbeitsraum nutzbar
- voll unterkellert
- Grundwasserpumpe aus 2011

Details zur Immobilie

Lage: NRW / Kreis Heinsberg / Stadt Heinsberg / Ortsteil Oberbruch/Grebben

Dieses Einfamilienhaus befindet sich in Heinsberg-Oberbruch/Grebben, im westlichen Nordrhein-Westfalen und verbindet zentrale Lage mit ländlichem Charme. Der Stadtteil zeichnet sich durch eine ruhige Wohnumgebung, eine gute Infrastruktur und eine hohe Lebensqualität aus. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Ärzte sind bequem erreichbar. Zudem ist die Verkehrsanbindung günstig: Die Innenstadt von Heinsberg ist in wenigen Minuten erreichbar, ebenso wie die Anbindung an die Bundesstraße B221 und die Autobahnen in der Umgebung, die eine schnelle Erreichbarkeit der Nachbarstädte und regionaler Zentren ermöglichen. Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, darunter Rad- und Wanderwege sowie Parks, runden das Angebot ab und machen Oberbruch zu einem attraktiven Wohnstandort für Familien und Berufstätige.

Sonstiges:

Garten:

Die großzügige, überdachte und seitlich geschlossene Terrasse bildet einen geschützten Rückzugsort mit herrlichem Blick in den liebevoll gewachsenen Garten. Die zentrale Rasenfläche wird harmonisch von gepflegten Hecken, Sträuchern und altem Baumbestand eingerahmt und schafft eine grüne Oase mit besonderer Atmosphäre. Ein praktischer Holzschuppen bietet ausreichend Platz für Gartengeräte und Zubehör. Ein vorhandener Grundwasserbrunnen unterstützt die komfortable und kostensparende Gartenbewässerung. Dank der eingewachsenen Bepflanzung genießen Sie hier ein hohes Maß an Privatsphäre und Ruhe.

Garage:

Neben dem Haus befindet sich eine separate Einzelgarage.

Weitere Informationen

Haustyp:	Einfamilienhaus
Etagenanzahl:	2
Bad:	Dusche, Wanne
Balkon:	2
Terrasse:	1
Gäste-WC:	ja
Garten:	ja
Dachboden:	ja
Kamin:	ja
Preis:	235.000 €
Provision:	3,57 % , Provisionspflichtig: ja
Verfügbar ab:	Nach Absprache
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis - gültig vom 18.02.2019 bis 17.02.2029
Baujahr laut Energieausweis:	1959
Energieeffizienz-Klasse:	H
Heizung:	Zentralheizung
Befeuerungsart:	Gas
Baujahr:	1959
Zustand:	gepflegt
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2011
Qualität der Ausstattung:	normal
Bodenbelag:	Fliesen, Laminat
Wohnfläche ca.:	157 m ²
Grundstück ca.:	1.101 m ²
Zimmeranzahl:	6
Anzahl Schlafzimmer:	4
Anzahl Badezimmer:	1
Anzahl der Parkflächen:	1 x Garage
Endenergiebedarf:	280 kWh/(m ² *a)



Ansicht



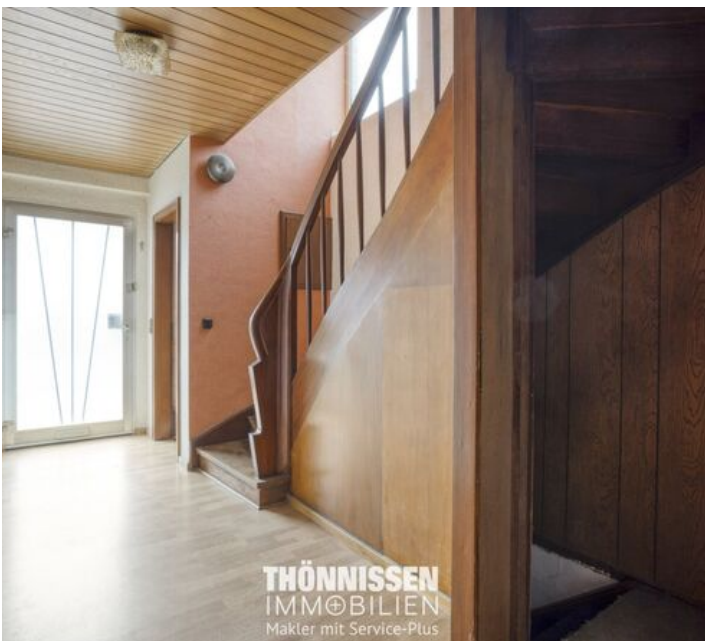
Ansicht



Ansicht



Diele



Diele



Gäste-WC



THÖNNISSEN
IMMOBILIEN
Makler mit Service-Plus

Schlafzimmer o. Büro



THÖNNISSEN
IMMOBILIEN
Makler mit Service-Plus

Schlafzimmer o. Büro



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



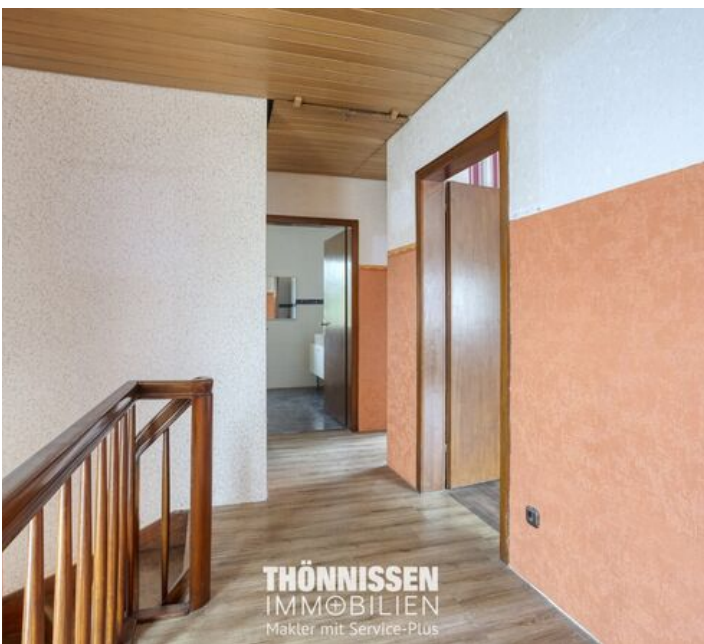
THÖNNISSEN
IMMOBILIEN
Makler mit Service-Plus

Wohnzimmer



THÖNNISSEN
IMMOBILIEN
Makler mit Service-Plus

Wohnzimmer



THÖNNISSEN
IMMOBILIEN
Makler mit Service-Plus

Flur OG



THÖNNISSEN
IMMOBILIEN
Makler mit Service-Plus

Schlafzimmer



THÖNNISSEN
IMMOBILIEN
Makler mit Service-Plus

Schlafzimmer



THÖNNISSEN
IMMOBILIEN
Makler mit Service-Plus

Balkon Schlafzimmer



THÖNNISSEN
IMMOBILIEN
Makler mit Service-Plus

Dusche



THÖNNISSEN
IMMOBILIEN
Makler mit Service-Plus

Kinderzimmer 1



THÖNNISSEN
IMMOBILIEN
Makler mit Service-Plus

Kinderzimmer 1



THÖNNISSEN
IMMOBILIEN
Makler mit Service-Plus

Kinderzimmer 2



THÖNNISSEN
IMMOBILIEN
Makler mit Service-Plus

Kinderzimmer 2



THÖNNISSEN
IMMOBILIEN
Makler mit Service-Plus

Kinderzimmer 2



Balkon Kinderzimmer 2



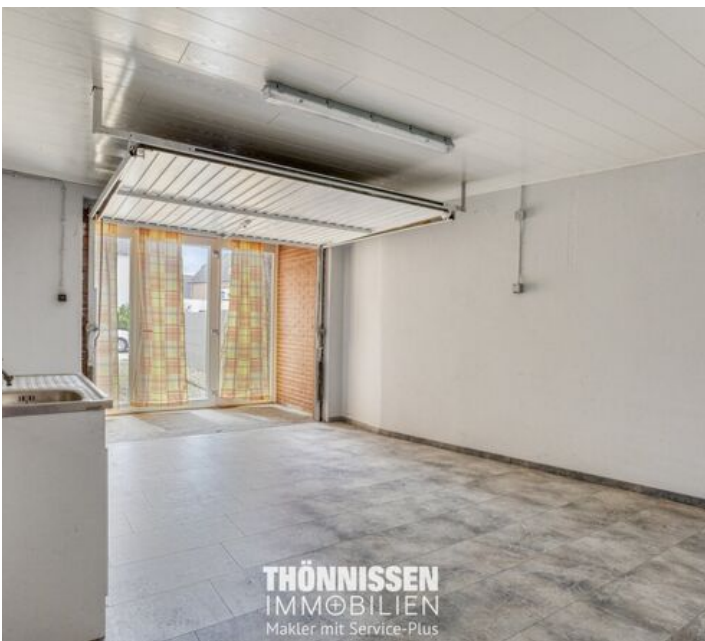
Bad



Bad



Bad



Anbau



Anbau



THÖNNISSEN
IMMOBILIEN
Makler mit Service-Plus

überdachte Terrasse



THÖNNISSEN
IMMOBILIEN
Makler mit Service-Plus

überdachte Terrasse



THÖNNISSEN
IMMOBILIEN
Makler mit Service-Plus

Garten



THÖNNISSEN
IMMOBILIEN
Makler mit Service-Plus

Garten



THÖNNISSEN
IMMOBILIEN
Makler mit Service-Plus

Garten



THÖNNISSEN
IMMOBILIEN
Makler mit Service-Plus

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.



Erdgeschoss

Aufmass und Grundriss erstellt von Zibber ©

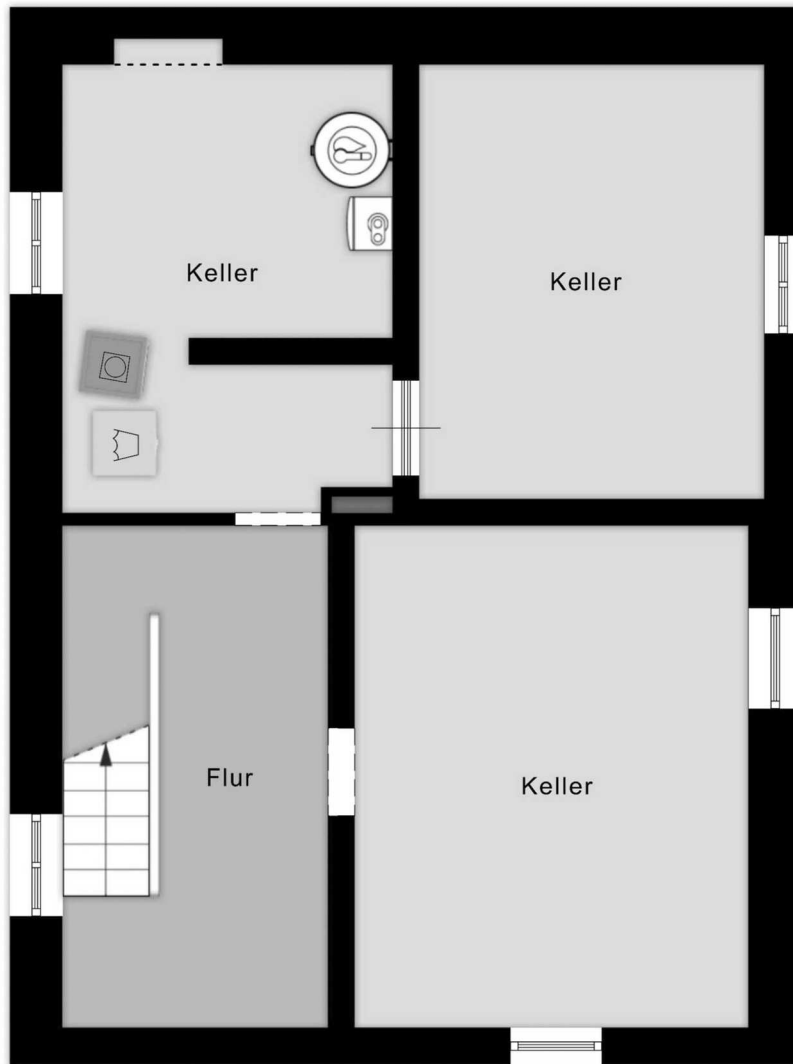
Änderungen vorbehalten



Obergeschoss

Aufmass und Grundriss erstellt von Zibber ©

Änderungen vorbehalten



Kellergeschoss

Aufmass und Grundriss erstellt von Zibber ©

Änderungen vorbehalten