



Immobilienexposé  
**Charmante Doppelhaushälfte mit historischem  
Flair in Kirchhoven**

Objekt-Nr.:  
20049-3445



## Haus zum Kauf

Charmante Doppelhaushälfte mit historischem Flair in Kirchhoven

**Kaufpreis**  
165.000 €

 127 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche (ca.)

 5  
Zimmer

 547 m<sup>2</sup>  
Grundstück (ca.)

 22 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.)

 1940  
Baujahr

## Preise & Kosten

<b>Preise</b>	Kaufpreis	165.000 €
<b>Käuferprovision zzgl. USt.</b>	3,57% inkl. MwSt.	

## Die Immobilie

<b>Objekt-Nr</b>	20049-3445	
<b>Weitere Flächen</b>	Wohnfläche (ca.)	127 m <sup>2</sup>
	Zimmer	5
	Nutzfläche (ca.)	22 m <sup>2</sup>
	Grundstück (ca.)	547 m <sup>2</sup>
	min. teilbare Fläche (ca.)	127 m <sup>2</sup>
<b>Räume und Flure</b>	Anzahl Badezimmer	2
	Anzahl Wohneinheiten	1
<b>Weitere Informationen</b>	verfügbar ab	Nach Vereinbarung
	Provisionspflichtig	✓
<b>Zustand und Bauart</b>	Baujahr	1940
	Lage/Gebiet	Wohngebiet
	Zustand	teil/

	Erschließung	voll erschlossen
<b>Ausstattungsdetails</b>	Bad mit	Dusche, Fenster
	Boden	Fliesen, Parkett
	Kamin	✓
	Wasch/Trockenraum	✓
	Abstellraum	✓
<b>Sonstige</b>	Heizungsart	Zentralheizung

## Beschreibung

Diese einzigartige Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1940 befindet sich auf einem großzügigen 547 qm großen Grundstück und bietet Ihnen eine seltene Gelegenheit, in einer historischen Hofanlage mit viel Charme und Potenzial zu wohnen. Die Immobilie umfasst eine Wohnfläche von 127 qm, die sich auf insgesamt 5 Zimmer verteilt.

Erdgeschoss: Hier befinden sich ein geräumiges Wohnzimmer, Büro, eine Küche sowie ein Badezimmer.

Obergeschoss: Das Obergeschoss bietet Ihnen zwei weitere Schlafzimmer, eins davon mit Ankleidezimmer, eine Küche mit Esszimmer und ein zusätzliches Badezimmer.

Diese Immobilie wurde bis vor kurzem von zwei Familien bewohnt und bietet somit vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, wegen der vorhandenen Küchenanschlüssen auf beiden Etagen.

Der teils überdachte Innenhof ist ein weiteres Highlight. Er kann bequem über ein großes Innentor mit dem Auto befahren werden und bietet zusätzliche Abstellmöglichkeiten und eine Garage.

Im hinteren Bereich der Immobilie finden Sie zusätzliche Räumlichkeiten, die sich hervorragend als Gästezimmer oder Lagerfläche eignen. Zudem gibt es eine kleine Werkstatt und eine große Scheune, die viel Platz für Hobbys und Lagerung bieten.

An der Immobilie wurden bereits einige Renovierungsarbeiten durchgeführt: Teilweiser Austausch der Fenster,  
Erneuerung der Elektrik im Obergeschoss  
und modernisierung der Bäder.

Allerdings wurden nicht alle Renovierungsarbeiten abgeschlossen, sodass diese Immobilie besonders Handwerker anspricht, die sich hier ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen möchten.

Dieses historische Haus mit seinem Charme und den zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten wartet darauf, von Ihnen entdeckt, saniert und weiterentwickelt zu werden.

## Lage

Diese Immobilie befindet sich in Heinsberg-Kirchhoven und liegt in unmittelbarer Nähe zur Kreisstadt Heinsberg.

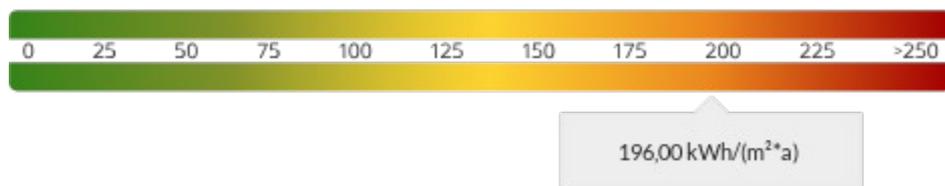
Neben vielen kleineren Fachgeschäften zur Erledigung des täglichen Bedarfs gibt es hier

auch in verschiedenen Vereinen zahlreiche Möglichkeiten zur Sport- und Freizeitgestaltung. Die Lage zum Naherholungsgebiet "Lago Laprello" mit Sandstrand und Bootsverleih ist ein weiterer Pluspunkt.

An Bildungseinrichtungen sind im Ort Kindergärten und alle weiteren Schulformen vorhanden.

Die Nähe zu den Niederlanden und diversen Naherholungsgebieten bietet zusätzliche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung.

## Energiebedarfsausweis



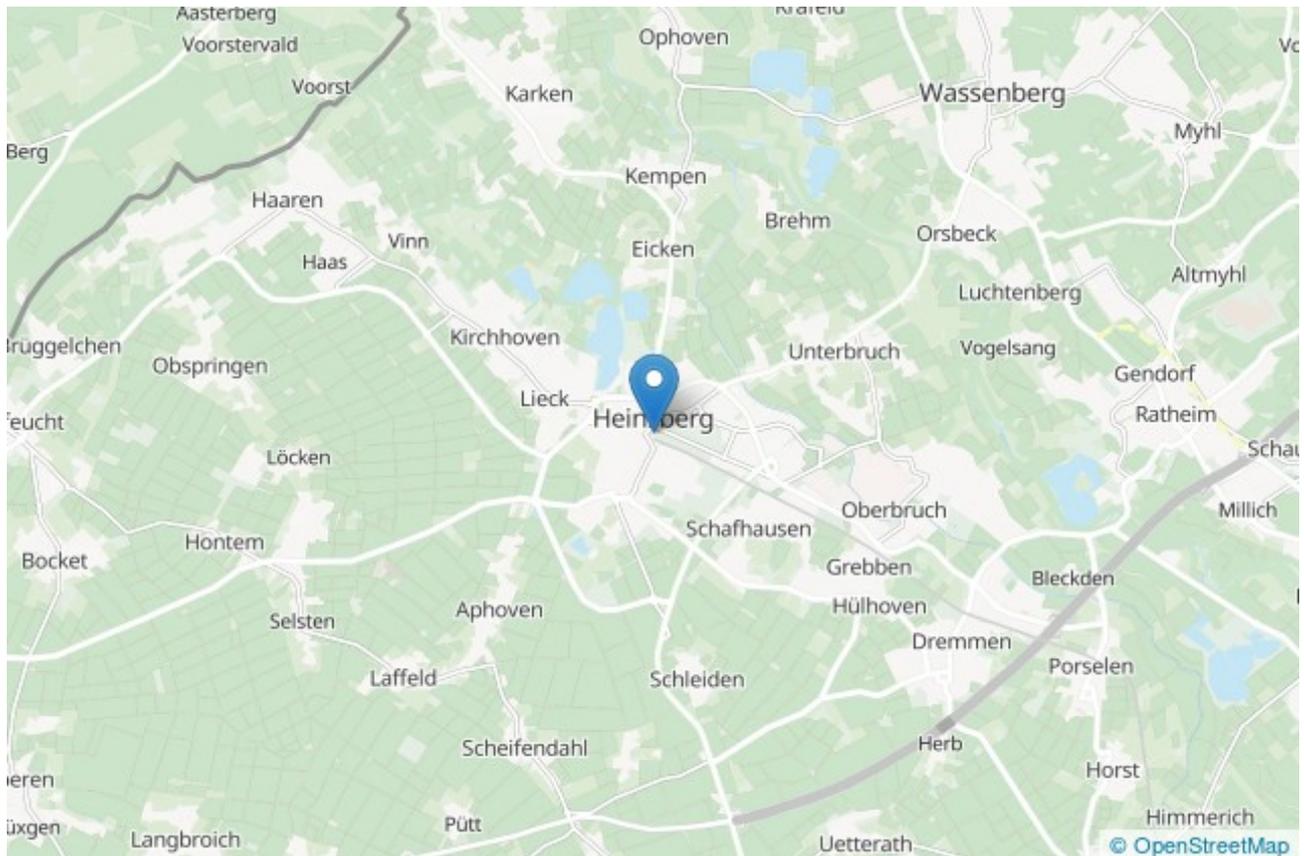
<b>Endenergiebedarf</b>	196,00
<b>Heizungsart</b>	Zentralheizung
<b>Baujahr (Energieausweis)</b>	1994,2016
<b>Energieeffizienzklasse</b>	F
<b>Gültig bis</b>	25.01.2034

## Ihr Ansprechpartner

<b>Name</b>	Nikola Zaric
<b>Telefon</b>	+49 2452 9787819
<b>Ort</b>	52525 Heinsberg
<b>E-Mail</b>	n.zaric@immofly.de

## Lage und Umgebung

52525 Heinsberg





Hausansicht



Innenhof



Innenhof



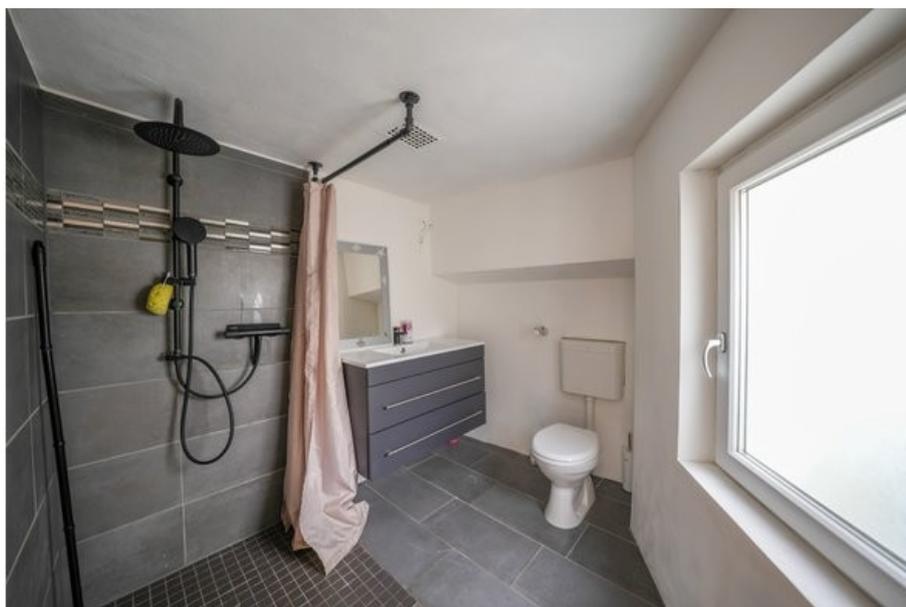
Garten



Wohnzimmer



Küche



Badezimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer OG



Küche/Esszimmer OG



Bad OG



EG



OG