



Immobilien-Exposé

**Charmante  
Doppelhaushälfte mit  
historischem Flair in  
Kirchhoven**

Objekt-Nr.: 20049-3445

# Haus zum Kauf

📍 52525 Heinsberg - Heinsberg , Rheinl



## Details

**Abstellraum**

**Kabel/Sat-TV**

Kaufpreis

**165.000 €**

Kaufpreis

**165.000 €**

Käuferprovision zzgl.  
USt.

**3,57% inkl. MwSt.**

Provision inkl. USt.  
**zzgl. USt.**

Wohnfläche (ca.)

**127 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**5**

Nutzfläche (ca.)

**22 m<sup>2</sup>**

Grundstück (ca.)

**547 m<sup>2</sup>**

Anzahl Badezimmer

**2**

Anzahl Stellplätze

**2**

Anzahl Terrassen

**1**

Baujahr

**1940**

Stellplatzmiete

**0 €**

Stellplätze

**1**

Stellplatzmiete (Garage)

**0 €**

Garagenanzahl

**1**

Zustand

**teil/vollrenovierungs-  
bedürftig**

Boden

**Fliesen, Parkett**

## **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.

## **Ausstattung**

einfache Ausstattung

Bad mit Dusche

Bad mit Fenster

Ölheizung

Fliesenboden

Parkettboden

Kunststofffenster

Zentralheizung

offener Kamin

Wasch-/Trockenraum

Abstellraum

## Lage & Umgebung

📍 52525 Heinsberg - Heinsberg , Rheinl

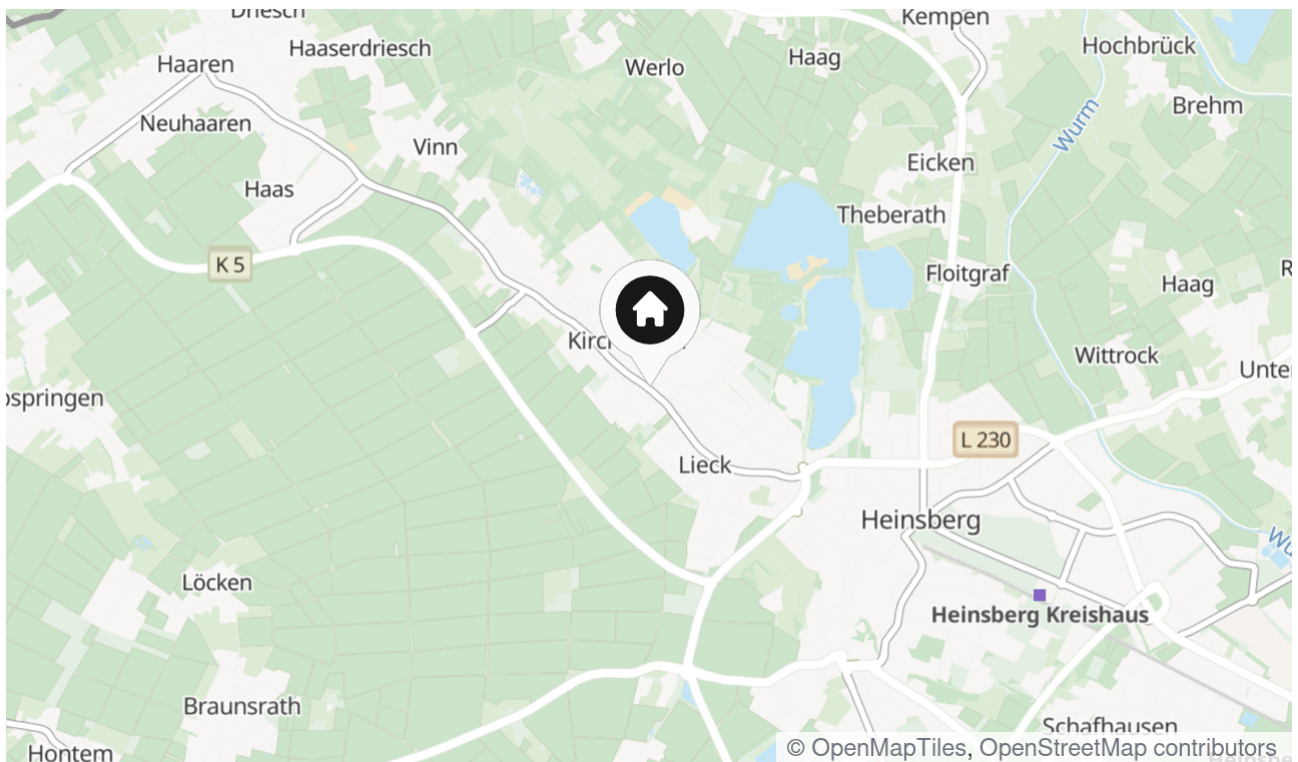
### Wohngebiet

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.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

# Energieausweis

Endenergiebedarf

**196 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Energieverbrauch inkl. Warmwasser

**Ja**

Heizungsart

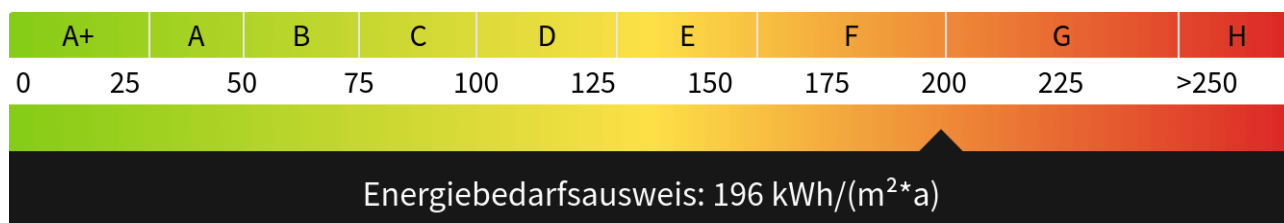
**Zentralheizung**

Wesentlicher Energieträger

**HOLZ**

Gültig bis

**25.01.2034**





Hausansicht



Innenhof





Innenhof



Garten



Wohnzimmer



Küche



Badezimmer



Schlafzimmer



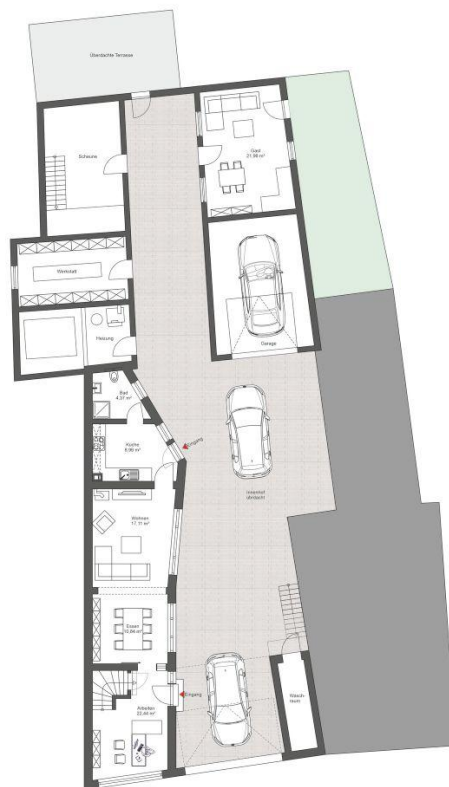
Schlafzimmer OG



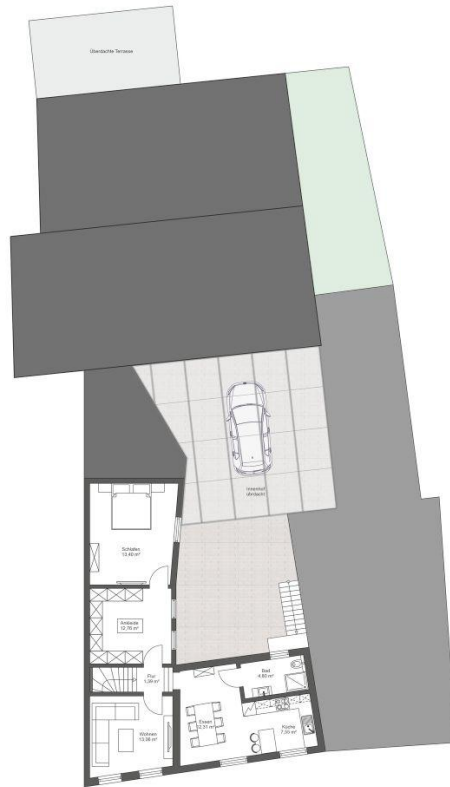
Küche/Esszimmer OG



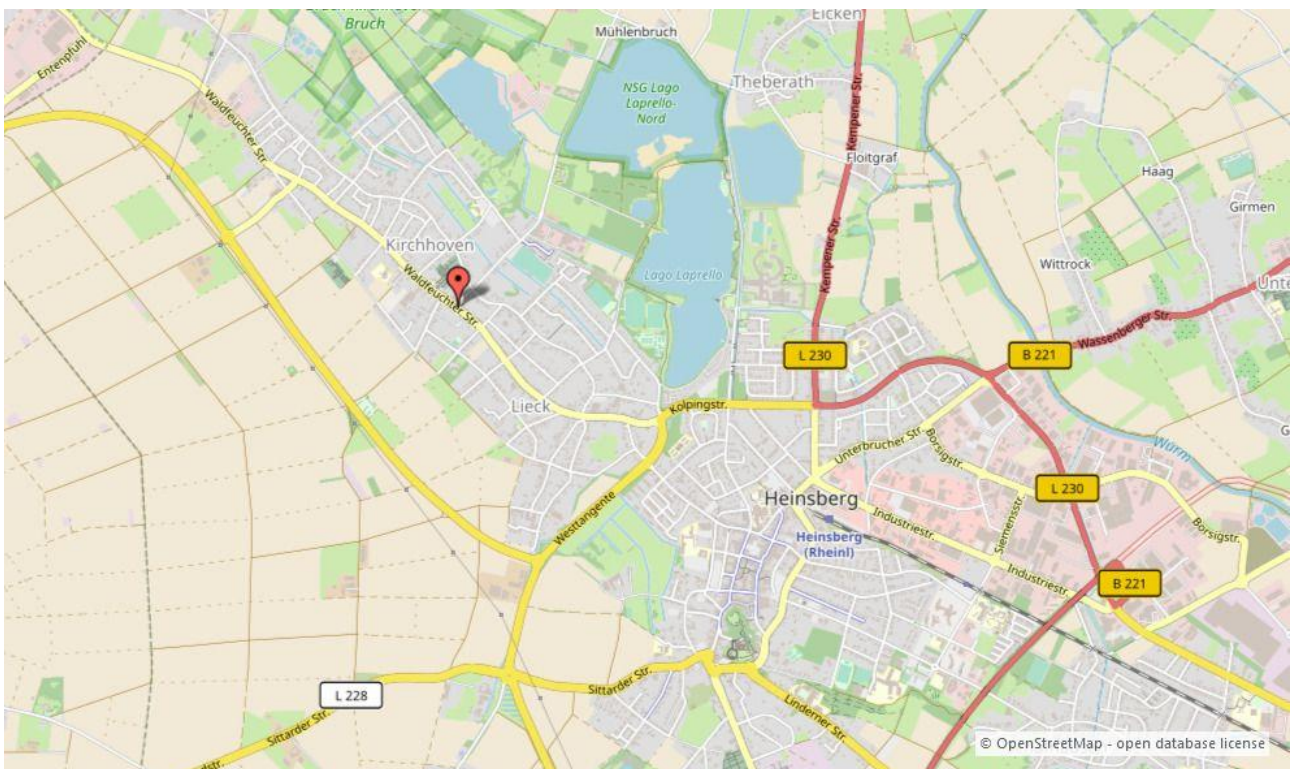
Bad OG



EG



OG



Umgebungskarte

## Kontakt

Wassenberger Str 85a

52525 Heinsberg

Telefon: 015754490071

E-Mail: n.zaric@immofly.de

## Ihr Ansprechpartner

Herr Nikola Zaric

## Impressum

[www.hoffmann-ivd.de/impressum/](http://www.hoffmann-ivd.de/impressum/)



**Besuchen Sie uns im Internet:**

[www.hoffmann-ivd.de](http://www.hoffmann-ivd.de)