



Immobilien-Exposé

**Doppelhaushälfte mit einzigartigem
Grundstücksschnitt und vielseitigem
Nutzungspotenzial!**

Objekt-Nr.:
20049-3527

Haus zum Kauf

in 52525 Heinsberg / Oberbruch



Details

Kaufpreis

219.000 €

Käuferprovision zzgl. USt.

3,57% inkl. MwSt.

Wohnfläche (ca.)

90 m²

Zimmer

3

Grundstück (ca.)

524 m²

Anzahl Schlafzimmer

2

Anzahl Badezimmer

1

Anzahl Terrassen

1

Baujahr

1950

Zustand

gepflegt

Unterkellert

teilweise

Beschreibung

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer Doppelhaushälfte in Heinsberg / Oberbruch, die mit ihrer historischen Eleganz aus dem Jahr 1950 besticht. Dieses außergewöhnliche Haus bietet eine unverwechselbare Kombination aus zeitlosem Design und funktionalem Wohnkomfort. Mit etwa 90 m² wohl durchdachter Wohnfläche, verteilt auf drei vielseitig nutzbare Zimmer, eignet sich dieses Objekt perfekt für Familien, Paare oder individuelle Homeoffice-Lösungen.

Das beeindruckende Grundstück von 524 m² wird Sie mit einer großzügigen Straßenfront von ca. 25 Metern begeistern, die Ihnen vielfältige Möglichkeiten für eine kreative Gartengestaltung eröffnet. Der pflegeleichte Garten bietet nicht nur Platz für entspannende Stunden, eine Terrasse oder Spielbereiche, sondern ist auch Ihre persönliche Grün-Oase in sonniger Süd-West-Ausrichtung mit überwältigendem Fernblick. So genießen Sie jederzeit eine helle und angenehme Atmosphäre.

Für maximalen Komfort und Sicherheit sorgen die praktische Garage, die genügend Raum für Ihr Fahrzeug und zusätzliche Freizeitgeräte bietet, sowie die Teilunterkellerung, die Ihnen wertvollen Stauraum für Lager- und Hobbybedürfnisse verschafft. Die Gaszentralheizung aus dem Jahr 2020 gewährleistet zudem eine zuverlässige Wärmeversorgung.

Zögern Sie nicht, diese einzigartige Gelegenheit zu ergreifen, und machen Sie diese Doppelhaushälfte zu Ihrem neuen Zuhause voller Möglichkeiten. Entdecken Sie die historische Anmut und das Potenzial, das in jedem Raum dieses Hauses steckt. Ihr neues Leben in Heinsberg / Oberbruch wartet auf Sie!

Ausstattung

- Historische Eleganz: Baujahr ca. 1950 – ein Zuhause mit unverwechselbarem Charakter
- Clevere Raumaufteilung: Ca. 90 m² Wohnfläche, optimal auf drei vielseitig nutzbare Zimmer verteilt
ideal für Familien, Paare oder Homeoffice-Lösungen.
- Großartiges Grundstück: Das 524 m² große Grundstück überzeugt mit einer beeindruckenden Straßenfront von ca. 25 Metern – ideal für eine kreative Gartengestaltung mit überwältigendem Fernblick
- Gestaltungspotenzial im Freien: Der pflegeleichte Garten lädt zu entspannenden Stunden ein und bietet Platz für eine Terrasse, Spielbereiche oder Ihre individuelle Grün-Oase.
- Garantie für Licht und Wärme: Die sonnige Süd-West-Ausrichtung des Grundstücks schafft eine helle und angenehme Atmosphäre – innen wie außen.
- Praktische Garage: Ein sicherer Stellplatz für Ihr Fahrzeug und zusätzlichen Stauraum für Garten- und Freizeitgeräte.
- Zusätzlicher Stauraum: Teilunterkellerung für Ihre Lager- und Hobbybedürfnisse.
- Heiztechnik: Gaszentralheizung aus dem Jahr 2020

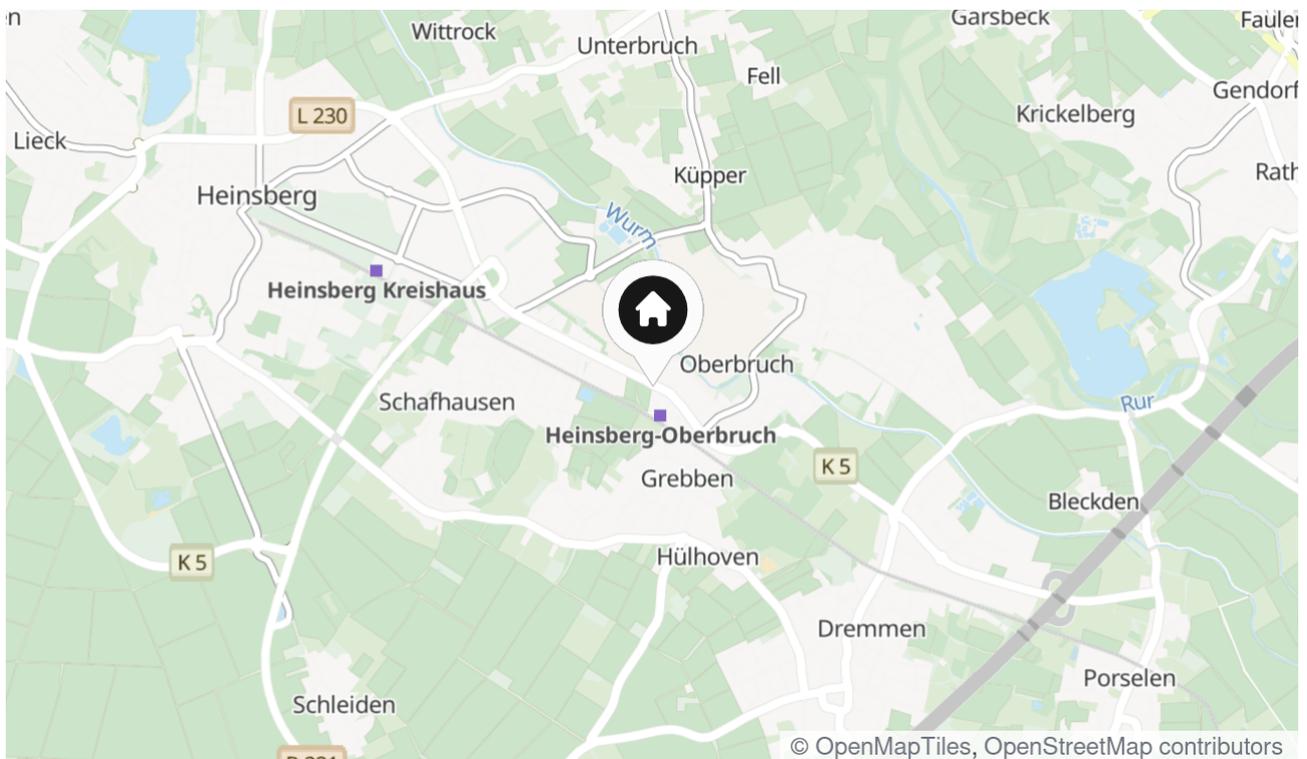
Lage & Umgebung

52525 Heinsberg / Oberbruch

Die Doppelhaushälfte befindet sich im Ortsteil Oberbruch, einer Gegend, die durch eine perfekte Mischung aus ländlicher Idylle und städtischer Nähe besticht. Mit einer Entfernung von nur 3 km zum Stadtzentrum von Heinsberg bietet die Lage sowohl eine ruhige Wohnatmosphäre als auch die Nähe zu allen wichtigen Annehmlichkeiten. Oberbruch ist bekannt für seine freundliche und einladende Gemeinschaft sowie seine ausgeprägte Infrastruktur, die alle Bedürfnisse des täglichen Lebens abdeckt.

In der Umgebung finden Sie ein vielfältiges Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sowie ärztliche Einrichtungen, die alle einen hohen Lebensstandard gewährleisten. Aufgrund der gut ausgebauten Verkehrsanbindung erreichen Sie die umliegenden Städte und das geschäftige Treiben der Innenstadt schnell und unkompliziert.

Diese Lage macht die Doppelhaushälfte besonders attraktiv für Familien, Berufstätige und alle, die die Vorzüge eines naturnahen Wohnens in Kombination mit der Nähe zum urbanen Leben schätzen. Entdecken Sie die Harmonie einer ausgeglichenen Balance zwischen Arbeit und Erholung in Heinsberg-Oberbruch.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

Energieausweis

Endenergiebedarf
244,90 kWh/(m²*a)

Energieverbrauch inkl. Warmwasser
Ja

Heizungsart
Zentralheizung

Wesentlicher Energieträger
GAS

Gültig bis
04.12.2034





Hausansicht



Zufahrt Garae



Gartenbereich 1



Gartenbereich 2



Eingangsbereich



Wohn Essbereich



HWR



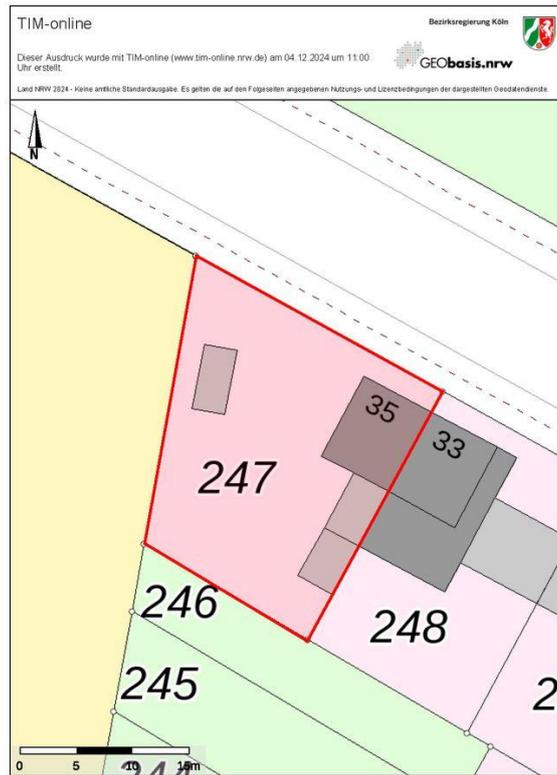
Flur OG mit Blick ins Kondenzimmer



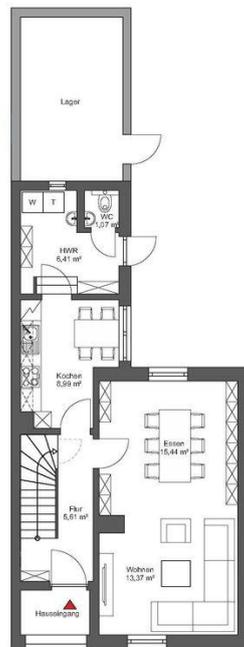
Badezimmer OG



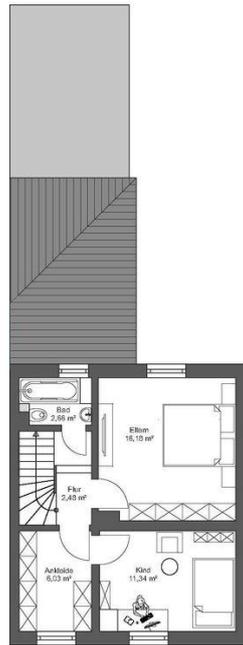
Schlafzimmer



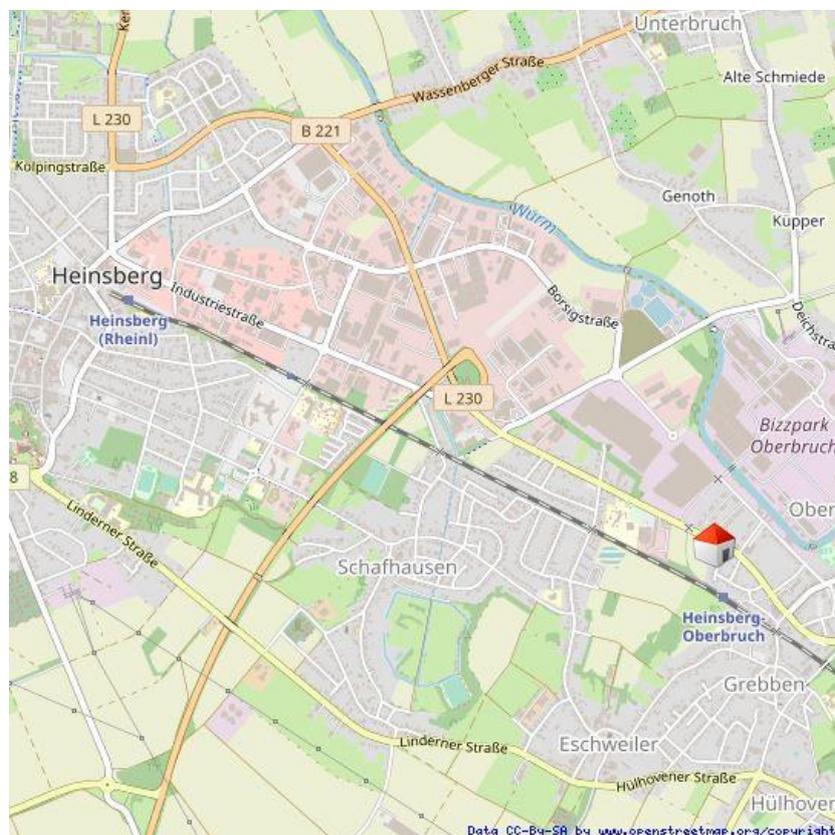
Ausschnitt Aus Tim Online



Erdgeschoss



Obergeschoss



Lageplan

Kontakt

Wassenberger Straße 85a
52525 Heinsberg
Telefon: 015111188341
E-Mail: s.lulaj@immofly.de

Ihr Ansprechpartner

Frau Sara Lulaj

Impressum

www.hoffmann-ivd.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.hoffmann-ivd.de

