



**Immobilien-Exposé**

**Exklusives Einfamilienhaus mit  
Baugenehmigung für ein MFH**

**Objekt-Nr.:**  
**20049-3523**

## Haus zum Kauf

in 52525 Heinsberg / Unterbruch



## Details

Kamin

Kaufpreis

**599.000 €**

Käuferprovision zzgl. USt.  
**3,57% inkl. MwSt.**

Wohnfläche (ca.)  
**121 m<sup>2</sup>**

Zimmer  
**3**

Grundstück (ca.)  
**3.997 m<sup>2</sup>**

Anzahl Etagen  
**2**

Anzahl Schlafzimmer  
**2**

Anzahl Badezimmer  
**1**

Anzahl Stellplätze  
**1**

Anzahl separate WCs  
**1**

Anzahl Terrassen  
**1**

Baujahr  
**1972**

Stellplatzmiete (Garage)  
**0 €**

Garagenanzahl  
**1**

Zustand  
**gepflegt**

Unterkellert  
**Ja**

## Beschreibung

Willkommen in Ihrem zukünftigen Traumhaus in Heinsberg / Unterbruch! Dieses Einfamilienhaus, erbaut im Jahr 1972 und umfassend modernisiert im Jahr 2016, bietet nicht nur ein Zuhause, sondern auch spannende Entwicklungsmöglichkeiten. Mit einer Wohnfläche von 122 m<sup>2</sup> und einem beeindruckenden Grundstück von 3.997 m<sup>2</sup>, stellt diese Immobilie eine einmalige Gelegenheit dar.

Genießen Sie die wohlige Wärme des einladenden Kamins, während Sie in einem der drei großzügigen Zimmer entspannen. Die Immobilie bietet zwei gemütliche Schlafzimmer und eine große Terrasse, die einen herrlichen Blick auf den liebevoll gepflegten Garten freigibt – ein idealer Ort, um die Ruhe und Schönheit der Natur zu genießen.

Praktische Vorzüge bietet das voll unterkellerte Haus mit zusätzlichem Stauraum und modernster Ausstattung, darunter eine Gaszentralheizung (2016), hochwertige 3-fach verglaste Kunststofffenster mit elektrischen Rollläden sowie erneuerte Wasser- und Elektroleitungen. Die zusätzliche Dachbodendämmung und Klinker-Hohlraumdämmung sorgen für eine energieeffiziente Umgebung.

Zu den Annehmlichkeiten zählen eine private Zufahrt zur Garage und zusätzliche Parkmöglichkeiten neben dem Haus.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist die bereits vorhandene Baugenehmigung für ein Mehrfamilienhaus mit 9 Wohneinheiten verteilt auf 1.014 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 9 Stellplätzen und einer Doppelgarage. Alle notwendigen Planungen und Gebühren, einschließlich Architektenleistungen, sind bereits abgeschlossen, sodass einem sofortigen Baubeginn nichts im Wege steht. Diese Kombination aus einem charmanten Bestandsobjekt und dem Potenzial für eine zukunftssichere Neubauinvestition macht diese Immobilie zu einer außergewöhnlichen Gelegenheit.

Erleben Sie die perfekte Kombination aus Modernität, Komfort und Investitionspotenzial in dieser einmaligen Immobilie. Entdecken Sie Ihr neues Zuhause und verpassen Sie nicht die Chance auf eine zukunftssichere Investition.

## **Ausstattung**

- Baujahr 1972 mit umfangreicher Modernisierung im Jahr 2016
- Wohnfläche von 122 m<sup>2</sup> auf einem großzügigen Grundstück von 3997 m<sup>2</sup>
- 3 Zimmer, darunter zwei gemütliche Schlafzimmer
- Einladender Kamin für wohlige Wärme
- Große Terrasse mit Blick auf den gepflegten Garten
- Exklusiver Poolbereich direkt angrenzend an die Terrasse, mit beeindruckendem Fernblick
- Voll unterkellertes Haus für zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten
- Moderne Gaszentralheizung aus dem Jahr 2016
- Zusätzliche Dachbodendämmung sowie Klinker-Hohlraumdämmung
- Hochwertige 3-fach verglaste Kunststofffenster (2016) mit elektrischen Rollläden
- Erneuerte Wasser- und Elektroleitungen im Jahr 2016
- Private Zufahrt zur Garage mit weiteren Parkmöglichkeiten neben dem Haus
- Neuwertige, exklusive Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten
- Maßangefertigte Einbauschränke
- Modernisiertes Bad und Gäste-WC im Jahr 2016

**HIGHLIGHT:**

- Baugenehmigung für ein Mehrfamilienhaus mit 9 Wohneinheiten verteilt auf 1.014 m<sup>2</sup>

Wohnfläche,

9 Stellplätzen und einer Doppelgarage vorhanden, alle Gebühren und Architektenleistungen

inklusive – sofortige Bauumsetzung möglich

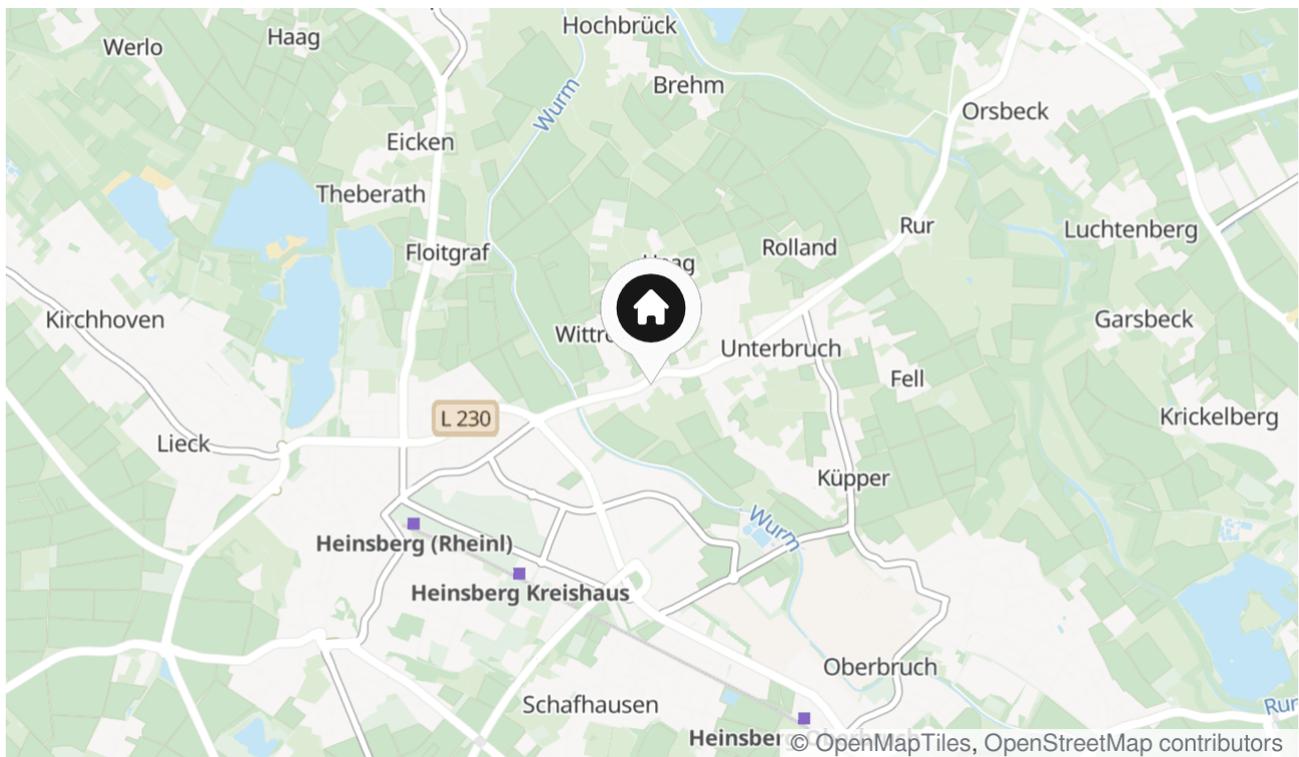
## Lage & Umgebung

52525 Heinsberg / Unterbruch

Dieses Einfamilienhaus befindet sich in der begehrten Ortschaft Unterbruch. Die Lage ist optimal für Familien, die eine ländliche Umgebung bevorzugen, ohne auf die Annehmlichkeiten der Stadt verzichten zu müssen.

Das Zentrum von Heinsberg, mit seinem umfassenden Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und kulturellen Einrichtungen, liegt nur 2 Kilometer entfernt. Diese Nähe ermöglicht es den Bewohnern, die vielfältigen urbanen Angebote schnell zu nutzen und gleichzeitig in einer ruhigen, naturverbundenen Atmosphäre zu leben.

Die Nachbarschaft besticht durch eine einladende Gemeinschaft und eine gepflegte Umgebung, die Bewohner dazu einlädt, Spaziergänge und Erkundungstouren in der Natur zu unternehmen. Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung sind auch andere Städte der Region schnell und bequem erreichbar. Dieser Standort ist ideal für all jene, die die Vorteile des städtischen Komforts mit der Ruhe des ländlichen Lebens verbinden möchten.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

## Energieausweis

Endenergiebedarf  
**158,70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Heizungsart  
**Zentralheizung**

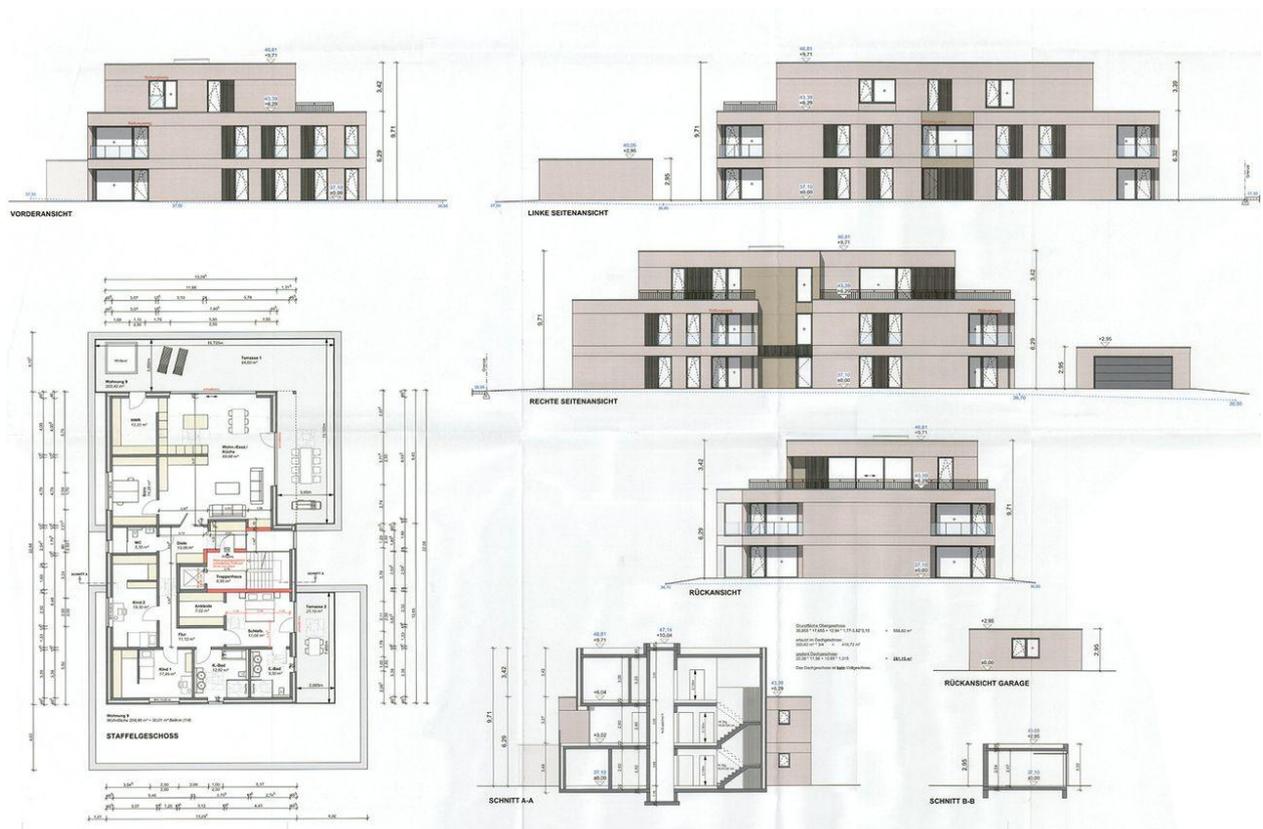
Wesentlicher Energieträger  
**GAS**

Gültig bis  
**27.11.2034**





Hausansicht



Auszug aus Planung



Rückansicht



Garten



Terrasse



Fernblick



Erweitertes Grundstück



Eingangsbereich



Flur



Gäste WC



Wohn Essbereich



Küche



Detail Wohnbereich



Wohnbereich



Flur 2



Schlafzimmer



Badezimmer



Büro



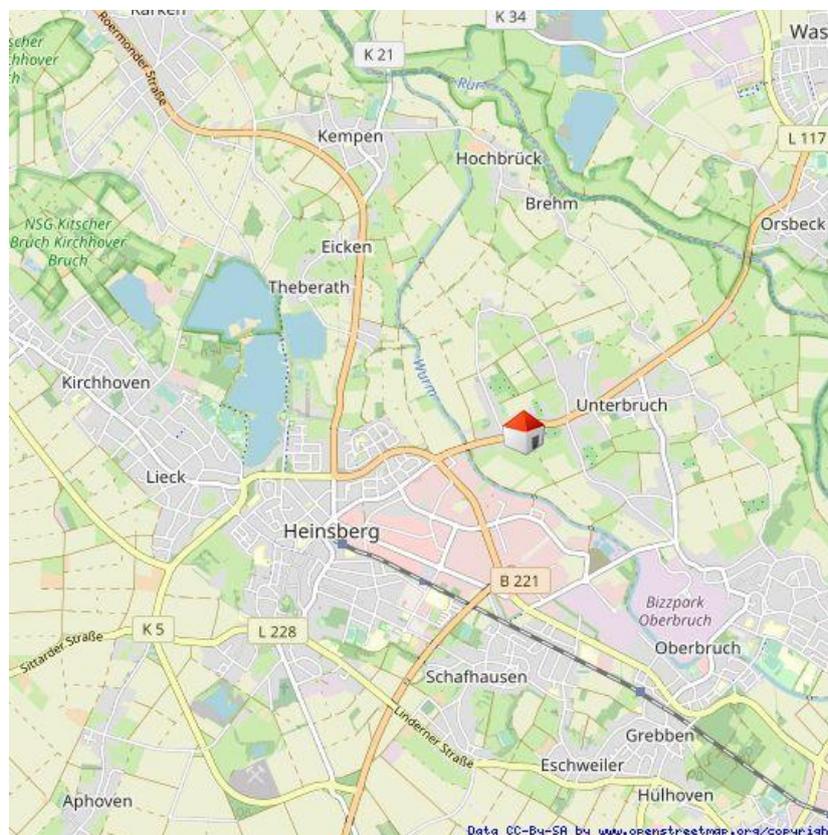
Kinderzimmer



Erdgeschoss



Kellergeschoss



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

### Besuchen Sie uns im Internet

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

