



Immobilien-Exposé

**Gepflegtes Familienidyll mit
großzügigem Garten und durchdachter
Raumaufteilung**

Objekt-Nr.:
20049-3511

Haus zum Kauf

in 52525 Heinsberg



Details

Kaufpreis

329.000 €

Käuferprovision zzgl. USt.

3,57% inkl. MwSt.

Wohnfläche (ca.)

106 m²

Zimmer

4

Grundstück (ca.)

490 m²

Kategorie

Standard

Anzahl Schlafzimmer

3

Anzahl Badezimmer

1

Anzahl separate WCs

1

Anzahl Balkone

1

Anzahl Terrassen

1

Baujahr

1974

Zustand

gepflegt

Unterkellert

Ja

Beschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Heinsberg- Vinn: Diese äußerst gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1974 verbindet auf harmonische Weise Komfort und Funktionalität auf einem großzügigen Grundstück von 490 m². Mit einer Wohnfläche von 106 m² und vier geräumigen Zimmern präsentiert sich diese Immobilie als ideale Wahl für Familien und alle, die sich nach mehr Raum sehnen.

Das Herzstück des Hauses ist das großzügige Wohn- und Esszimmer, das direkten Zugang zur überdachten Terrasse gewährt. Eine elektrische Verschattung sorgt dort zu jeder Tageszeit für eine angenehme Atmosphäre. Der angrenzende, wunderschöne Garten lädt Naturliebhaber dazu ein, in Ruhe zu verweilen und zu entspannen.

Im Erdgeschoss finden Sie zudem ein praktisches Gäste-WC, während der Balkon mit Fernblick im Obergeschoss als Highlight des Schlafzimmers fasziniert. Alle Kunststofffenster sind mit hochwertigen Fliegengittern ausgerüstet, um ungestörten Wohnkomfort zu gewährleisten.

Der komplett unterkellerte Bereich bietet zusätzlichen Stauraum für all Ihre Bedürfnisse. Eine 2024 installierte Ölheizung sorgt für effiziente Beheizung.

Für Ihr Fahrzeug steht eine geräumige Garage zur Verfügung.

Entdecken Sie diese bemerkenswerte Doppelhaushälfte, die mit ihrem durchdachten Grundriss und ihrer herausragenden Lage in Heinsberg- Vinn begeistert. Lassen Sie sich von der charmanten Verbindung aus Gemütlichkeit und Funktionalität mitreißen und erleben Sie Wohnqualität auf hohem Niveau.

Ausstattung

- Wohnfläche von 106 m² auf einem großzügigen Grundstück von 490 m²
- Baujahr 1974
- Insgesamt 4 geräumige Zimmer
- Großes Wohn- und Esszimmer mit direktem Zugang zur Terrasse
- Überdachte Terrasse mit elektrischer Verschattung für optimalen Komfort
- Traumhafter Garten für Naturliebhaber
- Gäste-WC im Erdgeschoss für zusätzlichen Komfort
- Balkon mit Fernblick, zugänglich vom Schlafzimmer
- Hochwertige Fliegengitter an allen Kunststofffenstern
- Voll unterkellert, bietet zusätzlichen Stauraum
- Moderne Ölheizung aus dem Jahr 2024
- Geräumige Garage mit großzügiger Zufahrt

Lage & Umgebung

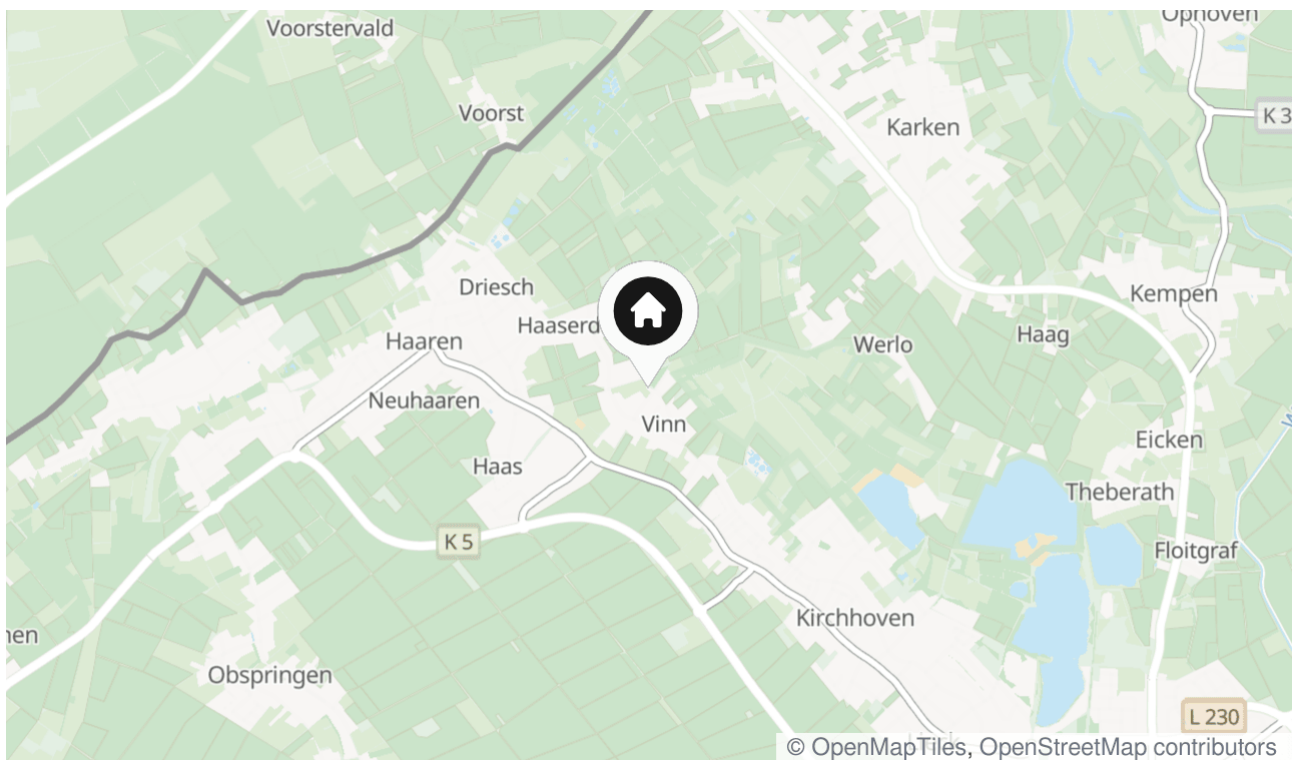
52525 Heinsberg

Das hier präsentierte Objekt, eine attraktive Doppelhaushälfte in Heinsberg- Vinn, überzeugt durch seine ideale Lage in einem ruhigen und familienfreundlichen Wohngebiet.

In nur 4 Kilometern Entfernung erreichen Sie das lebendige Stadtzentrum von Heinsberg, das mit einer Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants aufwartet. Hier finden Sie auch kulturelle Einrichtungen sowie Schulen und Kitas, die Ihnen und Ihrer Familie eine hohe Lebensqualität bieten.

Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung stellt sicher, dass Sie sowohl die lokalen als auch die umliegenden Regionen problemlos erreichen können. Die Nähe zur Natur lädt zu Freizeitaktivitäten und Erholung ein und ermöglicht es Ihnen, den Alltag hinter sich zu lassen.

Insgesamt bietet dieses Objekt eine harmonische Verbindung aus ländlichem Charme und urbanem Komfort und schafft so eine perfekte Wohnumgebung für all jene, die beiden Welten angehören möchten.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

Energieausweis

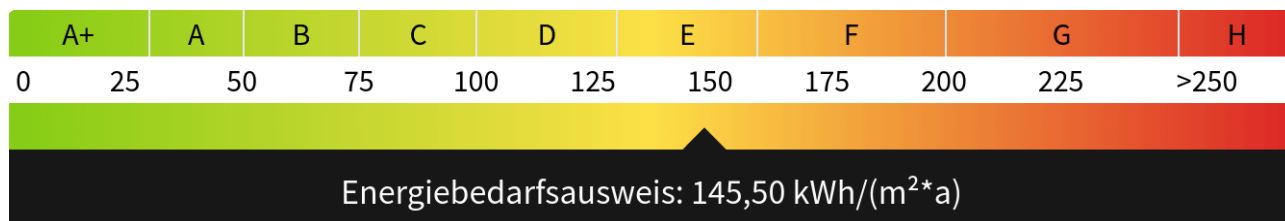
Endenergiebedarf
145,50 kWh/(m²*a)

Energieverbrauch inkl. Warmwasser
Ja

Heizungsart
Zentralheizung

Wesentlicher Energieträger
OEL

Gültig bis
15.10.2025





Hausansicht



Garten



Überdachte Terrasse



Eingangsbereich



Wohn Esszimmer



Küche



Flor OG



Schlafzimmer



Balkon



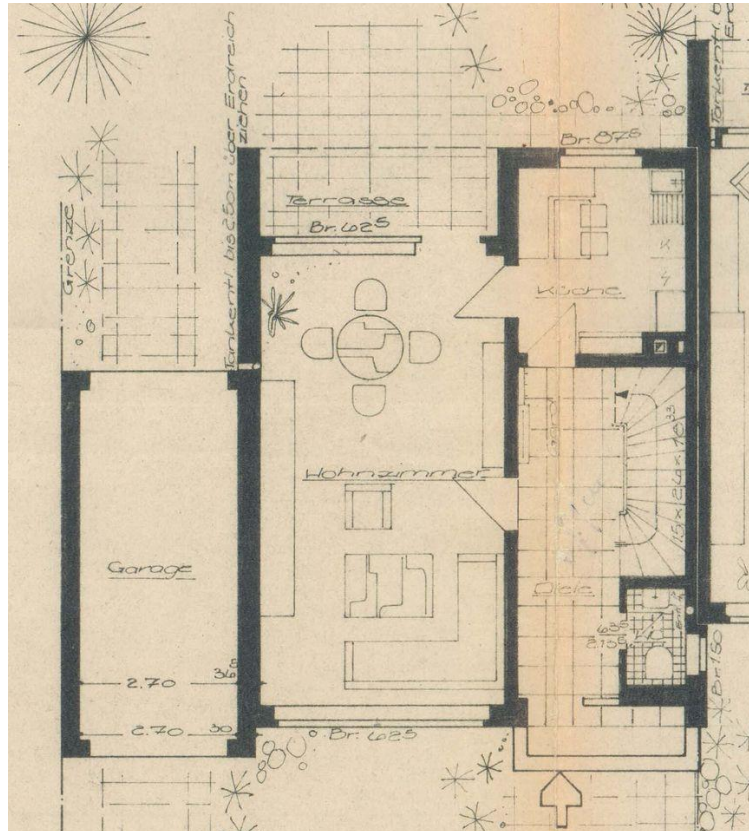
Zimmer OG



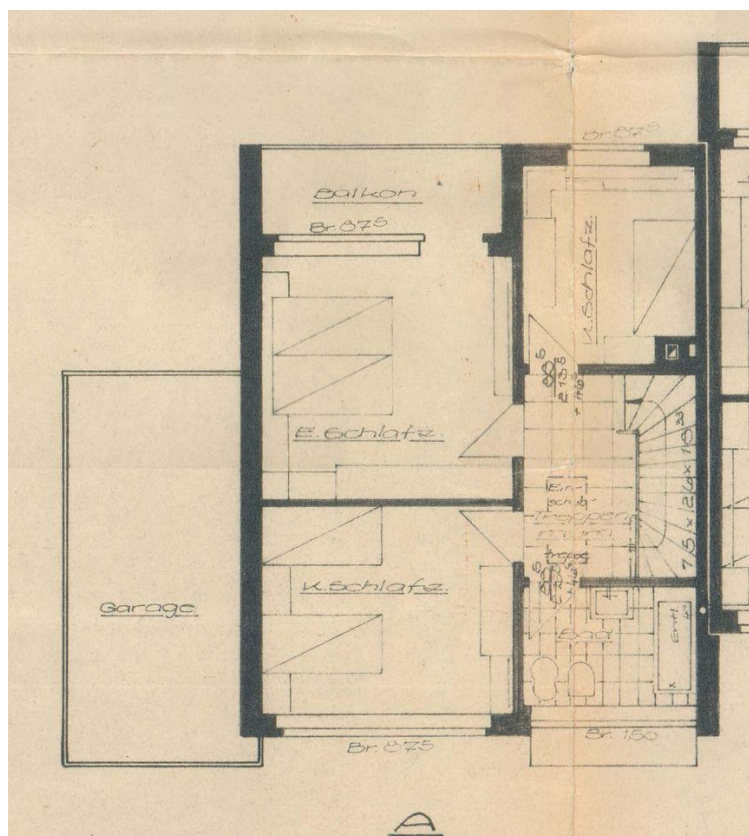
Badezimmer



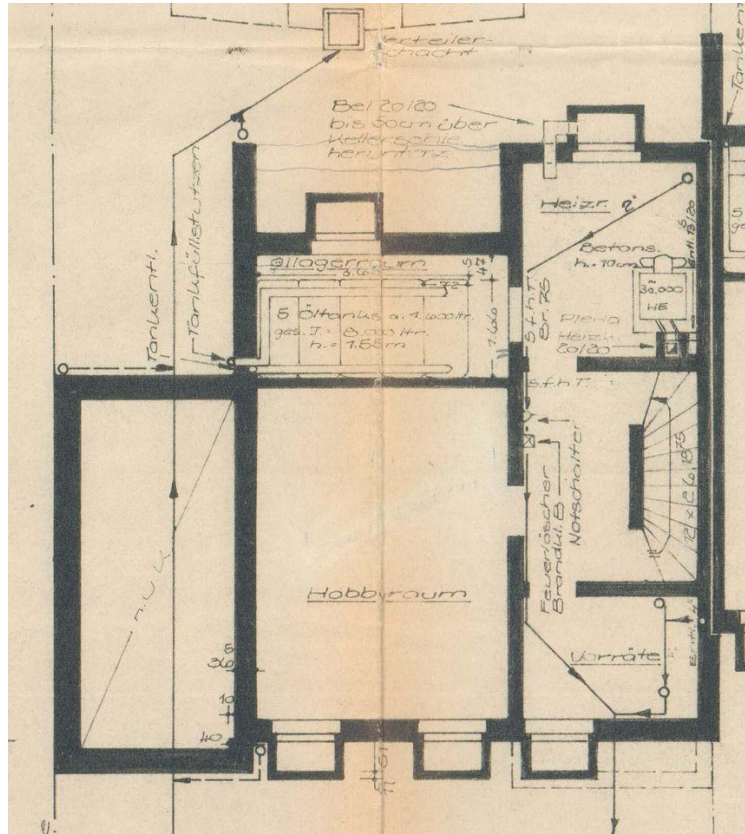
Büro



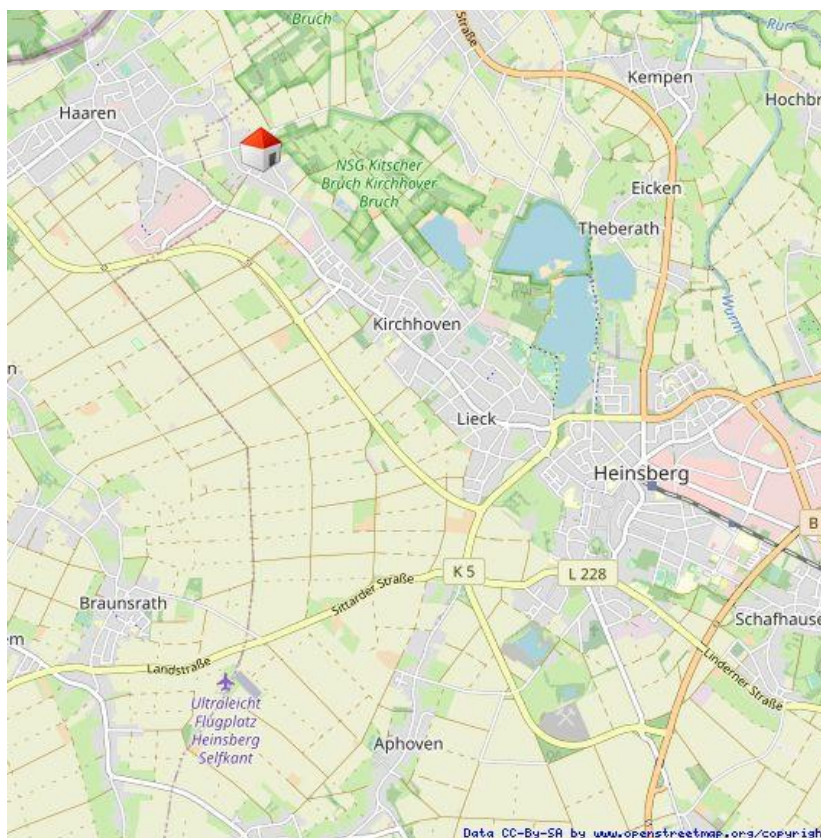
13 Grundriss EG



14 Grundriss OG



15 Grundriss KG



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

