



Immobilien-Exposé

**Einfamilienhaus in Heinsberg/
Waldenrath – viel Platz, idyllische Lage,
großes Potenzial!**

Objekt-Nr.:
20049-3532

Haus zum Kauf

in 52525 Heinsberg / Waldenrath



Details

Kaufpreis

239.000 €

Käuferprovision zzgl. USt.

3,57% inkl. MwSt.

Wohnfläche (ca.)

266 m²

Zimmer

7

Nutzfläche (ca.)

61,66 m²

Grundstück (ca.)

385 m²

Anzahl Schlafzimmer

6

Anzahl Badezimmer

2

Anzahl Balkone

2

Baujahr

1950

Beschreibung

Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause: einem charmanten Einfamilienhaus im idyllischen Heinsberg / Waldenrath, das klassischen Stil mit harmonischem Wohnkomfort vereint. Dieses charaktervolle Haus, geschätzt aus dem Baujahr 1950, bietet auf großzügigen 266 m² Wohnfläche und einem Grundstück von 385 m² ausreichend Platz für die ganze Familie. Die 7 vielseitig nutzbaren Zimmer verteilen sich über zwei Etagen und lassen Ihnen alle Freiheiten zur individuellen Gestaltung.

Die Immobilie überzeugt durch zahlreiche Highlights: Zwei gut ausgestattete Badezimmer sorgen für Komfort, während ein einladender Innenhof Ruhe und Entspannung im Freien bietet. Praktische Nebengebäude wie angrenzende Schuppen bieten zusätzlichen Stauraum.

Für sonnige Auszeiten stehen Ihnen zwei Balkone zur Verfügung, die eine ideale Erweiterung Ihres Lebensraums ins Freie darstellen. Die im Jahr 2018 installierte Flüssiggas-Heizungsanlage sichert ein angenehmes Wohnklima, während Kunststofffenster aus dem Jahr 2005 mit manuellen, sowie elektrischen Bedienelementen für Komfort sorgen.

Die Ausstattung des Hauses ist bewusst schlicht gehalten, was Ihnen die Freiheit gibt, Ihren ganz persönlichen Wohnstil zu verwirklichen. Ein privater, durch ein Tor geschützter Stellplatz direkt neben dem Haus bietet sicheren Platz für Ihr Fahrzeug.

Diese Immobilie bietet nicht nur ein Zuhause, sondern zahlreiche Möglichkeiten, Ihre perfekte persönliche Oase zu gestalten. Lassen Sie sich von den Möglichkeiten begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Sie persönlich willkommen zu heißen!

Ausstattung

- Geschätztes Baujahr circa 1950, bietet zeitlose Architektur mit nostalgischem Charme
- Insgesamt 266 m² Wohnfläche, verteilt auf 7 vielseitig nutzbare Zimmer über 2 Etagen
- 2 moderne Badezimmer für zusätzlichen Komfort
- Gemütlicher Innenhof, ideal für Entspannung im freien mit zusätzlichem Stauraum in den angrenzenden Schuppen nutzbar
- Großzügiges Grundstück mit 385 m², das vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet
- Zwei Balkone, die zusätzlichen Außenraum für Erholung bieten
- Heizungsanlage auf Flüssiggasbasis, installiert im Jahr 2018
- Kunststofffenster aus dem Jahr 2005, teils mit manuellen Gurten oder elektrisch bedienbar für mehr Bequemlichkeit
- Einfache aber funktionale Ausstattung, die Ihnen Gestaltungsfreiheit bietet

Lage & Umgebung

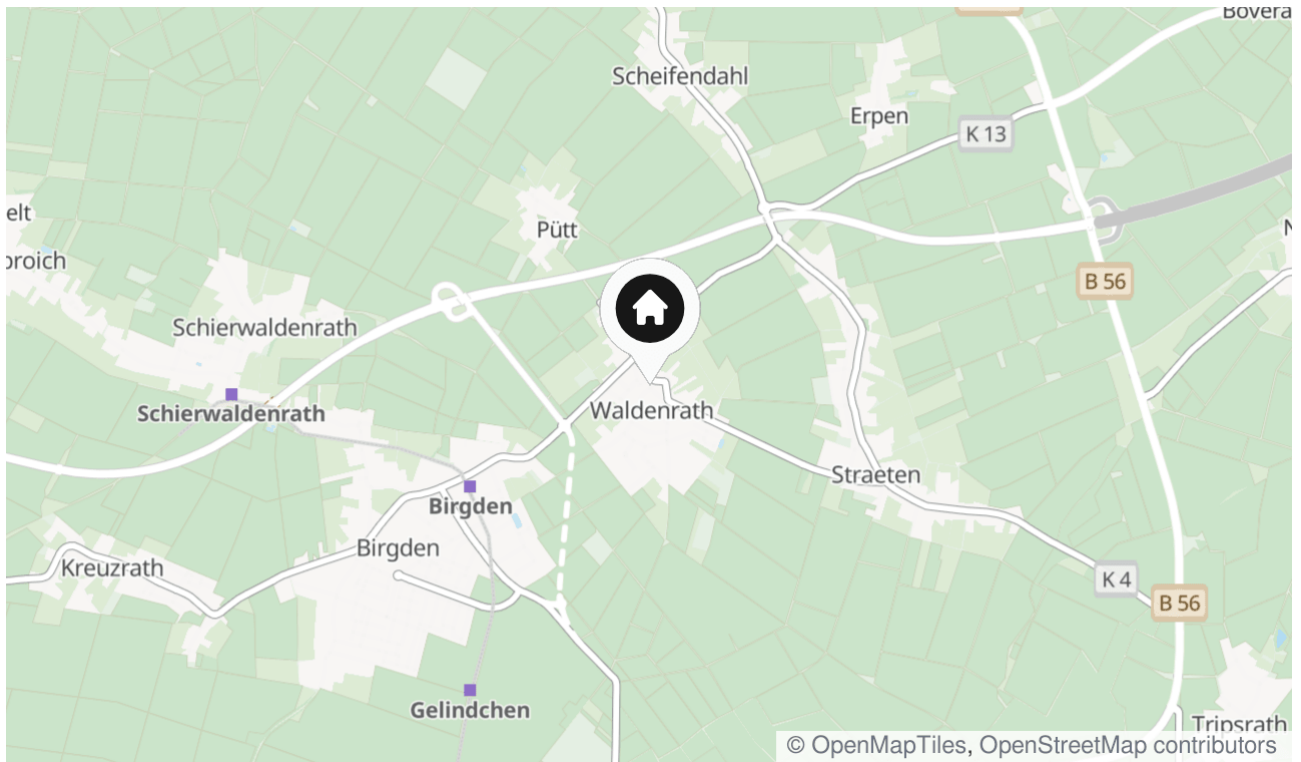
52525 Heinsberg / Waldenrath

Das Einfamilienhaus befindet sich in dem idyllischen Ortsteil Waldenrath. Die Ortschaft besticht durch seine freundliche Dorfgemeinschaft und ein ausgeprägtes Gemeinschaftsgefühl, ideal für Familien und Naturbegeisterte. In unmittelbarer Umgebung finden Sie zahlreiche Grünflächen und Erholungsmöglichkeiten, die zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten einladen.

Die Anbindung an die städtische Infrastruktur ist hervorragend. Heinsberg, das nur wenige Kilometer entfernt liegt, bietet eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturellen Einrichtungen. Die Stadt überzeugt durch eine gute Verkehrsanbindung – sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln sind die größeren Städte Aachen und Mönchengladbach schnell erreichbar. Für Pendler bietet die nah gelegene Anbindung an die Autobahnen A46 und A44 zusätzliche Flexibilität.

In Hinblick auf die Bildungsangebote stehen Ihnen vor Ort mehrere Kindergärten und Schulen zur Verfügung, die sich in kurzer Entfernung befinden. Waldenrath ist ein idealer Ausgangspunkt sowohl für den täglichen Bedarf als auch für exklusive Freizeitaktivitäten, was diese Lage zu einem attraktiven Wohnort macht.

Das Einfamilienhaus in Heinsberg-Waldenrath kombiniert somit die Vorteile einer ruhigen, naturnahen Umgebung mit der Nähe zu allen wichtigen Annehmlichkeiten des täglichen Lebens.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

Energieausweis

Endenergiebedarf

214,10 kWh/(m²*a)

Energieverbrauch inkl. Warmwasser

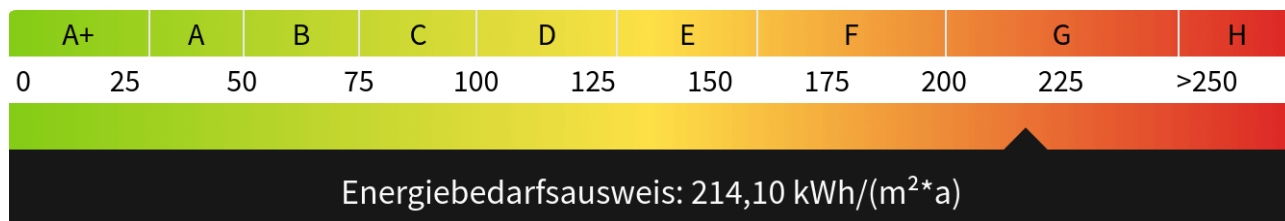
Ja

Wesentlicher Energieträger

FLUESSIGGAS

Gültig bis

18.12.2034





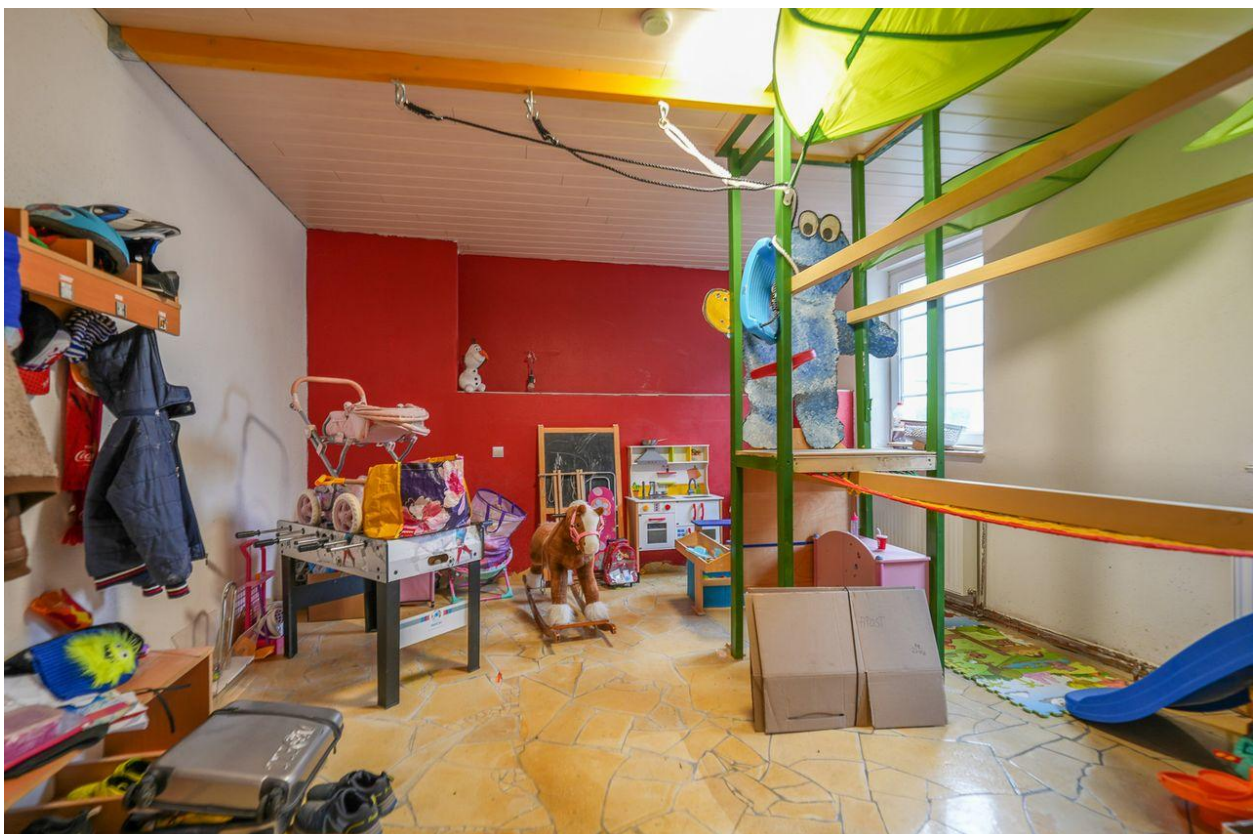
Hausansicht



Eingangsbereich



Zimmer



Spieloase



Flur EG



Kinderzimmer



Eingangsbereich 2



optional Küche oder Badezimmer



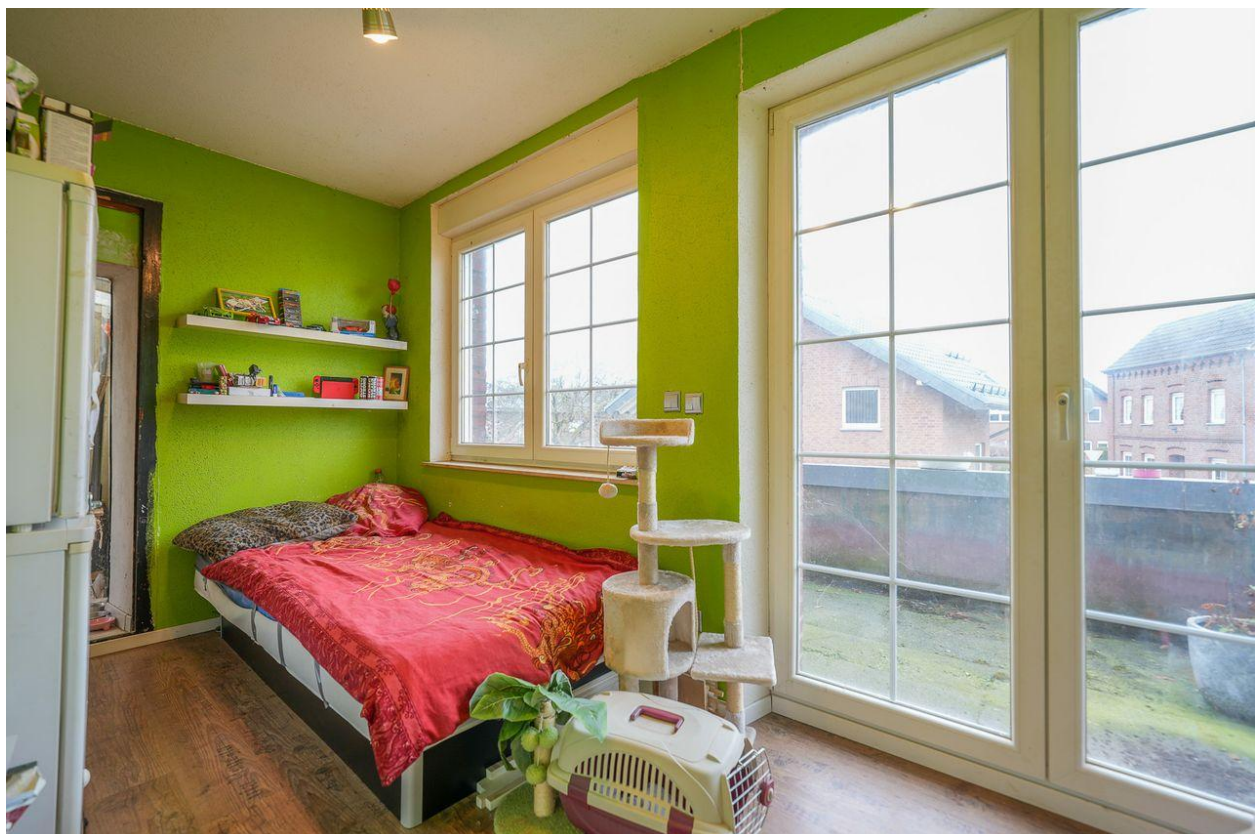
Flur OG



Kinderzimmer



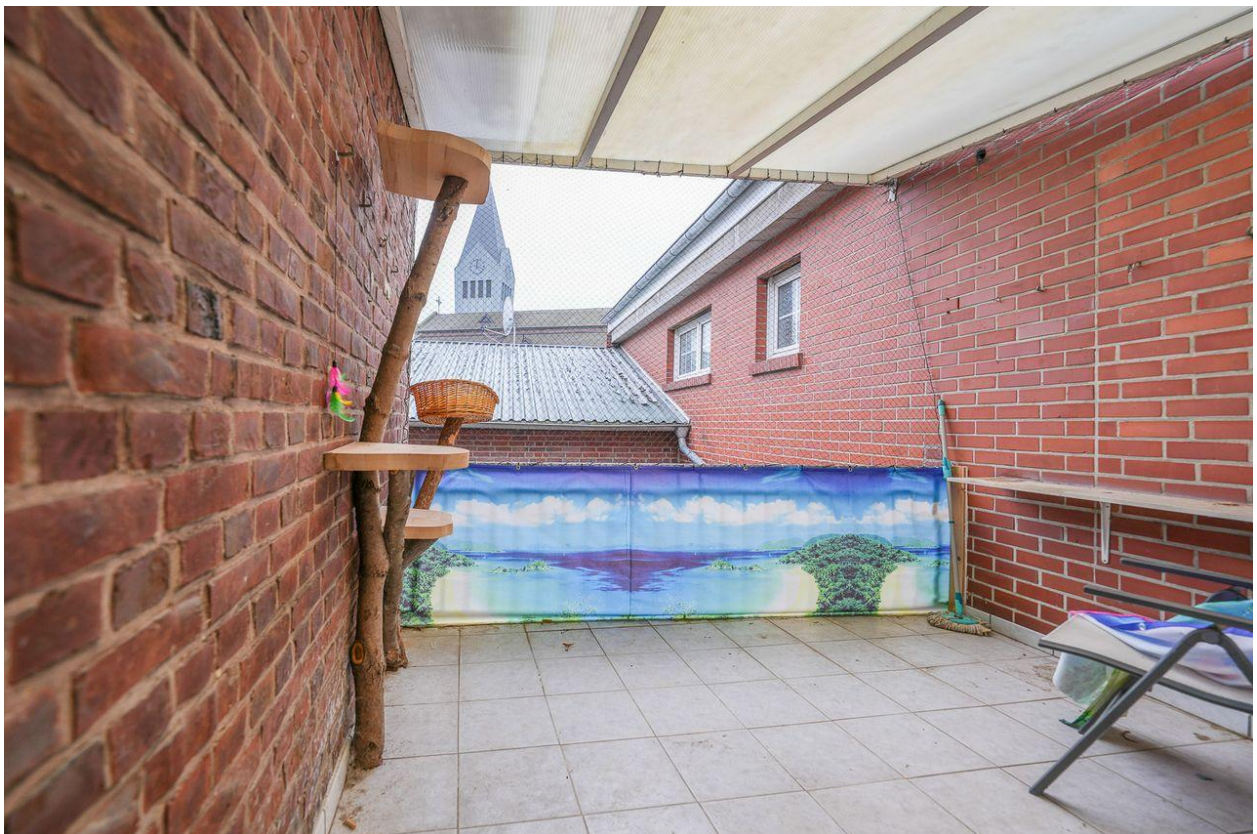
Kinderzimmer



Gästezimmer



Balkon 1



Balkon 2 mit Blick Innenhof



Innenhof



Badezimmer 1



Wohnzimmer



Küche



Badezimmer



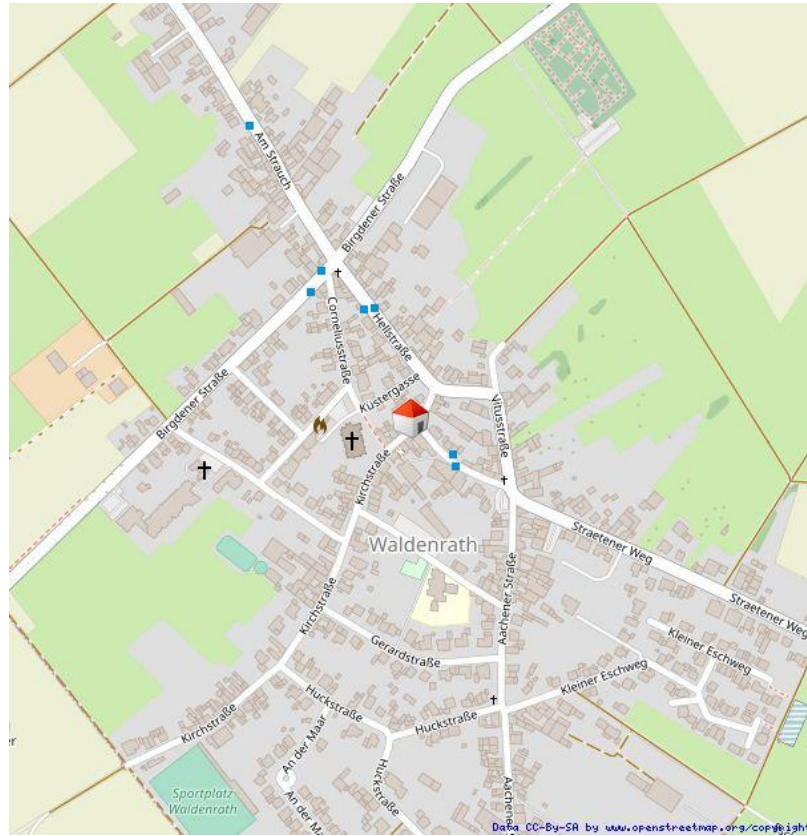
Schlafzimmer



Erdgeschoss



Obergeschoss



Lageplan

Kontakt

Wassenberger Str. 85a
52525 Heinsberg
Telefon: 024529787819
E-Mail: n.adams@immofly.de

Ihr Ansprechpartner

Herr Nick Adams

Impressum

www.hoffmann-ivd.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.hoffmann-ivd.de

