



**Immobilien-Exposé**

**Freistehendes Einfamilienhaus -  
Historischer Charme und vielfältige  
Möglichkeiten auf 2.150 m<sup>2</sup>**

**Objekt-Nr.:**  
**20049-3548**

## Haus zum Kauf

in 52525 Heinsberg / Unterbruch



## Details

Kamin

Kaufpreis

**199.000 €**

Käuferprovision zzgl. USt.

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

Wohnfläche (ca.)

**72 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**4**

Grundstück (ca.)

**2.150 m<sup>2</sup>**

Anzahl Schlafzimmer

**2**

Anzahl Badezimmer

**1**

Anzahl separate WCs

**1**

Anzahl Terrassen

**1**

Baujahr

**1930**

Zustand

**gepflegt**

## Beschreibung

Erleben Sie zeitlosen Charme in diesem freistehenden Einfamilienhaus aus den 1930er Jahren in der idyllischen Ortschaft Heinsberg/Unterbruch. Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 72 m<sup>2</sup> bietet dieses Haus 4 flexibel nutzbare Zimmer, die Ihre individuellen Wohnbedürfnisse perfekt erfüllen.

Das Highlight dieser Immobilie ist das großzügige Grundstück von ca. 2.150 m<sup>2</sup> – ein wahres Paradies für Gartenliebhaber, Naturliebhaber und alle, die das Leben im Grünen schätzen. Genießen Sie gemütliche Winterabende vor dem einladenden Kamin, der eine warme und behagliche Atmosphäre schafft. Zusätzlichen Stauraum und kreative Nutzungsmöglichkeiten bieten die angrenzenden Nebengebäude sowie das ausgebaute Dachgeschoss.

Ein besonderes Potenzial eröffnet sich im ersten Obergeschoss: Mit überschaubarem Aufwand lässt sich hier ein zusätzliches Badezimmer realisieren, wodurch der Wohnkomfort erheblich gesteigert werden kann.

Dieses Haus verbindet gekonnt historischen Flair mit modernen Entwicklungsmöglichkeiten und bietet Ihnen Raum für Ihre individuellen Wohnträume. Ob als behaglicher Rückzugsort für die Familie oder als Projekt mit Erweiterungsperspektiven – diese Immobilie ist eine seltene Gelegenheit, ein Stück Geschichte mit eigenen Ideen zu bereichern.

Nutzen Sie diese einmalige Chance und lassen Sie sich von der besonderen Atmosphäre dieses Hauses begeistern.

## **Ausstattung**

- Freistehendes Einfamilienhaus inkl. Nebengebäuden mit zeitlosem Charme aus den 1930er Jahren
- Gesamtwohnfläche von ca. 72 m<sup>2</sup>, verteilt auf 4 flexibel nutzbare Zimmer
- Großzügiges Grundstück von ca. 2150 m<sup>2</sup>, besonders geeignet für Gartenliebhaber und Naturliebhaber
- Einladender Kamin, der ein behagliches Ambiente schafft
- Ölheizung, im Jahr 1997 installiert
- Kunststofffenster mit Gurt
- Ausbaupotenzial im 1. Obergeschoss mit Möglichkeit zur Fertigstellung eines noch nicht fertiggestellten Badezimmers
- Zusätzliche Nutzfläche in den angrenzenden Nebengebäuden für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten sowie dem Dachgeschoss

## Lage & Umgebung

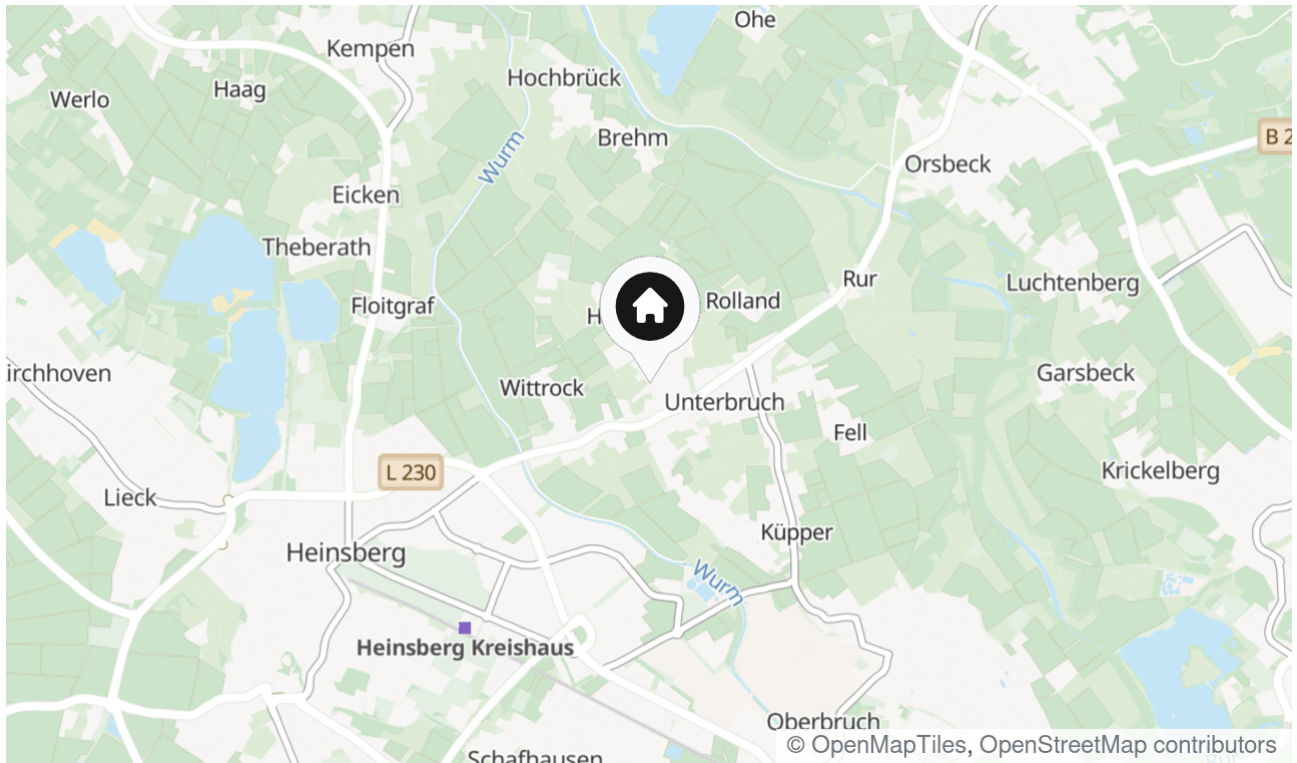
52525 Heinsberg / Unterbruch

Dieses Einfamilienhaus liegt in einer ruhigen, familienfreundlichen Wohngegend von Heinsberg/ Unterbruch und vereint naturnahes Wohnen mit den Annehmlichkeiten des täglichen Lebens. Hier genießen Sie eine harmonische Umgebung, die durch weitläufige Grünflächen und eine hohe Lebensqualität geprägt ist.

Das Stadtzentrum erreichen Sie in nur 3 Kilometern – dort erwarten Sie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie ein breites kulturelles und gesellschaftliches Angebot. Dank der ausgezeichneten Infrastruktur sind Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen schnell und bequem erreichbar.

Pendler profitieren von der hervorragenden Verkehrsanbindung: Die Autobahn ist nur 4 Kilometer entfernt und ermöglicht eine schnelle Verbindung zu den umliegenden Städten wie Mönchengladbach, Aachen oder Düsseldorf. Zudem sorgen öffentliche Verkehrsmittel für eine bequeme Mobilität innerhalb der Region.

Für Erholungssuchende bieten die umliegenden Grünflächen, Wälder und Naherholungsgebiete zahlreiche Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten – sei es beim Spaziergehen, Radfahren oder einfach beim Entspannen in der Natur.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

## Energieausweis

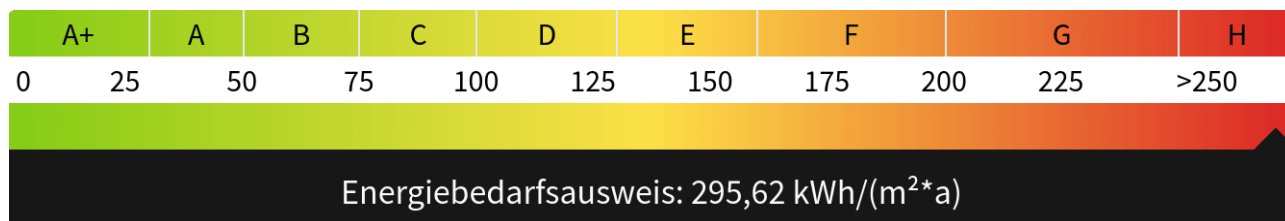
Endenergiebedarf  
**295,62 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Energieverbrauch inkl. Warmwasser  
**Ja**

Heizungsart  
**Zentralheizung**

Wesentlicher Energieträger  
**OEL**

Gültig bis  
**02.02.2035**





Hausansicht



Gartenbereich 1





Gartenbereich 2



Gartenbereich 3



Ausgang aus Scheune



Eingangsbereich



Wohnzimmer



Detail



Esszimmer



Küche



Bereich zu den Nebengebäuden



Badezimmer 1



Scheune



Zimmer 1



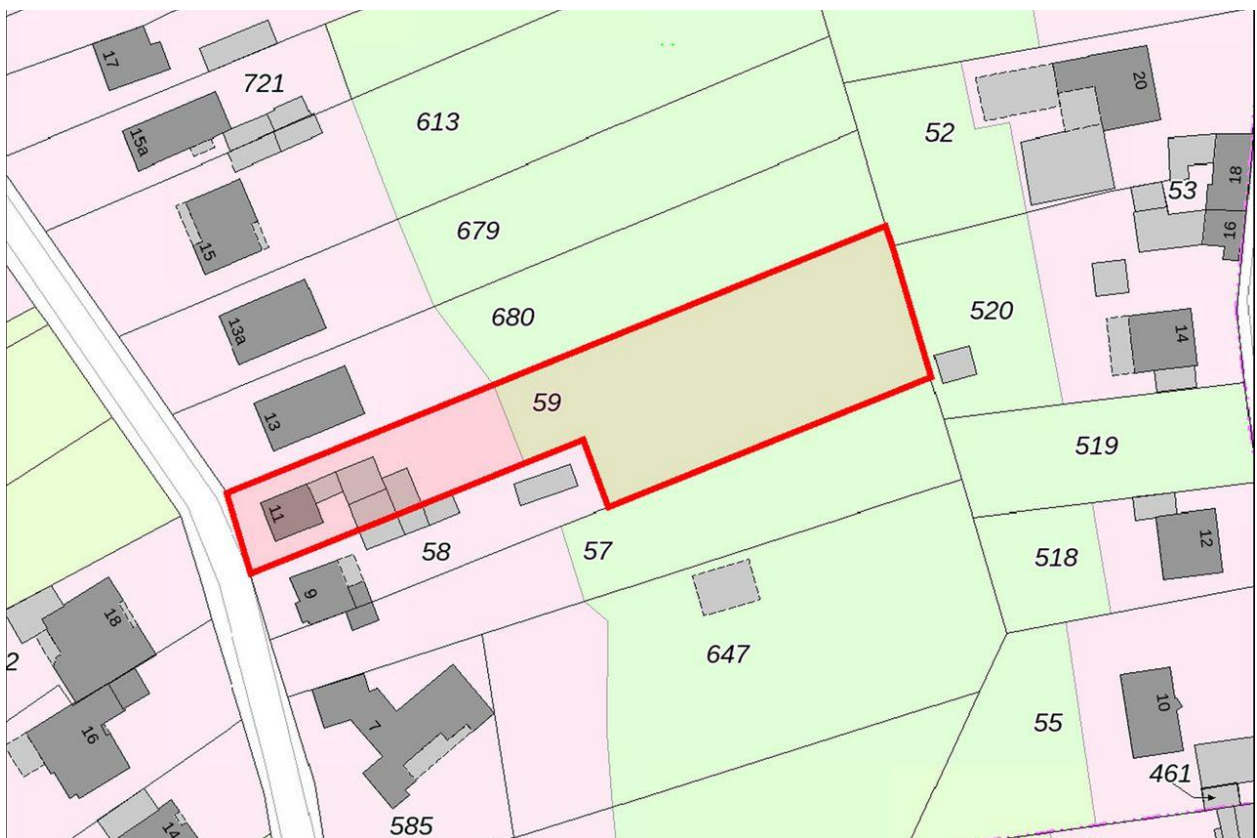
Zimmer 2



Dachgeschoss Bereich 1



Dachgeschoss Bereich 2



Grundstücksfläche





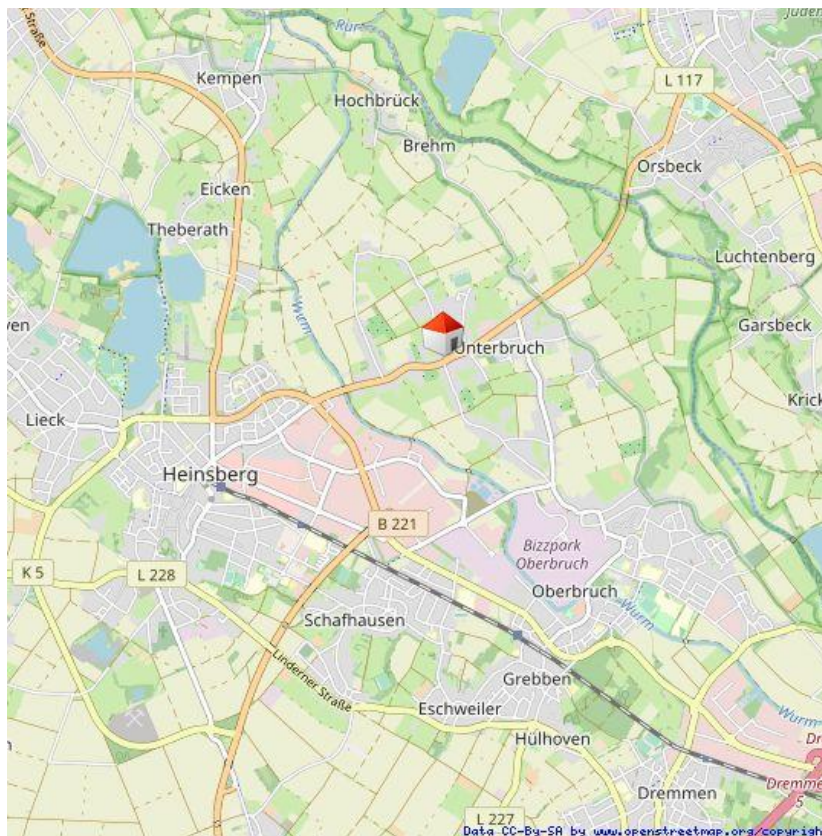
Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



Lageplan

## Kontakt

Wassenberger Str. 85a  
52525 Heinsberg  
Telefon: +49 176 10178728  
E-Mail: f.bonnes@immofly.de

### Ihr Ansprechpartner

Frau Fiona Bonnes

### 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)

