DIETRICH IMMOBILIEN



Objekt-Nr. 20049-3667

52525 HEINSBERG

Lebensqualität auf 62 m²: 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon, offenem Raumgefühl und cleverem Grundriss

WOHNFLÄCHE	BAUJAHR	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 62 m²	2021	2	192.000 €



Wohnung zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**192.000 €**
Kaufpreis pro m²	**3.096,77 €**
Wohnfläche	**ca. 62 m²**
Zimmer	**2**
Baujahr	**2021**
Kategorie	**Standard**
Zustand	**Gepflegt**
Unterkellert	**Nein**
Schlafzimmer	**1**
Badezimmer	**1**

Terrassen	**1**
Käuferprovision	**3,57% inkl. MwSt.**
Energieausweistyp	**Bedarf**
Gültig bis	**27.05.2031**
Endenergiebedarf	**19,7 kWh/(m²a)**
Energieeffizienzklasse	**A+**
Wesentlicher Energieträger	**Luft/Wasser-Wärmepumpe**
Befeuerungsart	**Luft/Wasser-Wärmepumpe**
Heizungsart	**Fußbodenheizung**
Energieausweis	**2014**

Frau Sara Lulaj
Tel. 004924529787822
s.lulaj@immofly.de



Hausansicht

Objektbeschreibung

Im 1. Obergeschoss eines modernen Neubaus aus dem Jahr 2021 eröffnet sich auf rund 62 m² eine Wohnung, die modernes Design und durchdachten Komfort in perfekter Harmonie vereint. Beim Betreten empfängt Sie ein heller, freundlicher Flur, der den Ton für das gesamte Wohnkonzept angibt: offen, großzügig und doch gemütlich. Zwei Zimmer schaffen hier ein Zuhause, das keine Wünsche offenlässt – der offene Wohn-, Ess- und Kochbereich bildet das pulsierende Herz der Wohnung, lichtdurchflutet und ideal für gesellige Abende oder entspannte Stunden. Das angrenzende Schlafzimmer bietet mit seiner ruhigen Atmosphäre den perfekten Rückzugsort für erholsame Nächte.

Das Tageslichtbad überzeugt nicht nur durch seine Helligkeit, sondern auch durch seine ebenerdige Dusche. Ein besonderes Highlight ist der Balkon, der direkt vom Wohnbereich zugänglich ist: Hier genießen Sie Ihren Morgenkaffee mit frischer Luft oder lassen den Tag entspannt ausklingen.

Diese Wohnung ist nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern ein Zuhause, das durch seine klare Struktur und durchdachten Details begeistert – ideal für Menschen, die Wert auf Qualität, Komfort und modernes Design legen.

Frau Sara Lulaj
Tel. 004924529787822
s.lulaj@immofly.de



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Lagebeschreibung

Hier verbindet sich Ruhe mit guter Erreichbarkeit – ein echtes Plus für Kapitalanleger, Singles oder Paare, die Wert auf eine ausgewogene Balance zwischen Wohnkomfort und urbaner Nähe legen. Die Umgebung besticht durch eine gepflegte Nachbarschaft, in der man Privatsphäre und Gemeinschaft gleichermaßen genießen kann.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien und gemütliche Cafés sind schnell fußläufig erreichbar und machen den Alltag angenehm unkompliziert. Wer gerne aktiv ist, findet in der nahen Natur rund um die Wurm zahlreiche Wege zum Joggen, Spazieren oder Radfahren – ein idealer Ausgleich zum Alltag.

Die Anbindung ist hervorragend: Mit dem Auto sind größere Städte wie Aachen oder Düsseldorf in kurzer Zeit erreichbar, und auch der öffentliche Nahverkehr bietet gute Verbindungen ins Umland.

Das macht den Standort besonders attraktiv für Berufspendler und alle, die mobil bleiben möchten.

Das Wohnumfeld ist geprägt von gepflegten Mehrfamilienhäusern und viel Grün – hier herrscht eine angenehme Atmosphäre mit freundlichen Nachbarn, die das Wohnen noch wertvoller macht. Parkmöglichkeiten sind ausreichend vorhanden und erleichtern den Alltag zusätzlich.

Nicht zuletzt überzeugt die Lage durch eine stabile Mietnachfrage und eine positive Entwicklung, die Sicherheit und Wertsteigerungspotenzial für Kapitalanleger garantiert. Wer hier investiert, setzt auf einen Standort mit Charme und Zukunft.

Frau Sara Lulaj
Tel. 004924529787822
s.lulaj@immofly.de



Diele



Badezimmer

Frau Sara Lulaj

Tel. 004924529787822

s.lulaj@immofly.de



Schlafzimmer



Küchenbereich

Frau Sara Lulaj

Tel. 004924529787822

s.lulaj@immofly.de



Wohn Essbereich



Balkon

Frau Sara Lulaj

Tel. 004924529787822

s.lulaj@immofly.de



optionale Garage

Frau Sara Lulaj

Tel. 004924529787822

s.lulaj@immofly.de



1. Obergeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Sara Lulaj

Tel. 004924529787822

s.lulaj@immofly.de

Ausstattung

— Errichtet im Jahr 2021, besticht die Wohnung im 1. Obergeschoss durch ein modernes und durchdachtes Wohnkonzept auf etwa 62 m²

— Zwei-Zimmer-Wohnung mit offen gestaltetem Wohn-, Ess- und Kochbereich sowie einladendem Eingangsflur

— Helles Tageslichtbad mit Dusche

— Balkon, direkt vom Wohnbereich aus zugänglich, ideal zum Entspannen und Genießen

— Kunststofffenster mit elektrisch bedienbaren Rollläden sorgen für optimale Lichtverhältnisse und Privatsphäre

— Fußbodenheizung in allen Räumen schafft ein behagliches Raumklima

— Beheizung und Warmwasserbereitung dank Luftwärmepumpe

— Separater Abstellraum innerhalb der Wohnung bietet praktischen Stauraum

— Optional stehen Garage und Stellplatz zur Verfügung und runden das Angebot ab

— Seit Mai 2023 vermietet mit einer Kaltmiete von 590 Euro

Frau Sara Lulaj
Tel. 004924529787822
s.lulaj@immofly.de



Ihr Ansprechpartner

Frau Sara Lulaj

Sabrina Dietrich Immobilien

Telefon: 004924529787822

E-Mail: s.lulaj@immofly.de

Diese Immobilie online