DIETRICH IMMOBILIEN



Objekt-Nr. 20049-4210

52525 HEINSBERG

Wohnkomfort neu gedacht – Flexibilität und Ertrag im Einklang

WOHNFLÄCHE	GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 258 m²	ca. 650 m²	12	299.000 €



Haus zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**299.000 €**
Kaufpreis pro m²	**1.158,91 €**
Wohnfläche	**ca. 258 m²**
Zimmer	**12**
Grundstücksfläche	**ca. 650 m²**
Baujahr	**1952**
Kategorie	**Standard**
Zustand	**Gepflegt**
Unterkellert	**Ja**
Schlafzimmer	**9**
Badezimmer	**4**

Terrassen	**1**
Käuferprovision	**3,57% inkl. MwSt.**
Garage · Anzahl	**2**
Energieausweistyp	**Bedarf**
Gültig bis	**18.09.2036**
Endenergiebedarf	**214,91 kWh/(m²a)**
Energieeffizienzklasse	**G**
Wesentlicher Energieträger	**Öl**
Befeuerungsart	**Öl**
Heizungsart	**Zentralheizung**
Energieausweis	**2014**

Herr Nick Adams
Tel. 004915221624334
n.adams@immofly.de



Schlafzimmer

Objektbeschreibung

Diese vielseitige Immobilie eröffnet attraktive Perspektiven für individuelle Wohnkonzepte und verbindet großzügiges Platzangebot mit den Vorteilen einer bestehenden Kapitalanlage.

Das ca. 1952 auf einem rund 650 m² großen Grundstück errichtete Wohnhaus wurde ursprünglich als Vierfamilienhaus konzipiert und ist behördlich als Dreifamilienhaus genehmigt. Mit einer Wohnfläche von ca. 258 m² bietet das Gebäude vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als großzügiges Zuhause mit zusätzlichen Mieteinnahmen oder als langfristige Kapitalanlage.

Großzügiges Raumangebot mit vielseitigen Möglichkeiten
Die Immobilie verfügt über insgesamt 12 Zimmer, darunter 9 Schlafzimmer, sowie 4 Badezimmer. Die durchdachte Raumaufteilung schafft flexible Gestaltungsmöglichkeiten für unterschiedliche Lebenssituationen.

Besonders hervorzuheben ist die sofort bezugsfreie Erdgeschosswohnung mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 130 m². Sie verfügt über vier Schlafzimmer, zwei Badezimmer, eine Küche, eine Diele sowie ein separates Esszimmer und ein Wohnzimmer. Die großzügige Aufteilung bietet ideale Voraussetzungen für Familien mit erhöhtem Platzbedarf oder für individuelle Wohnkonzepte. Da die Wohnung derzeit leer steht, ist ein sofortiger Einzug ohne Wartezeit möglich.

Ein weiterer Pluspunkt ist der direkte Zugang vom Erdgeschoss zur Terrasse und zum weitläufigen Garten, der viel Raum für Erholung, Freizeit und gesellige Stunden im Freien bietet.

Die vermieteten Wohneinheiten im Obergeschoss erzielen derzeit jährliche Mieteinnahmen von 6.660 € und bieten damit eine ergänzende Einnahmequelle.

Solide Substanz und durchgeführte Modernisierungen
Im Laufe der Jahre wurden verschiedene Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Dazu zählen die Neueindeckung des Daches im Jahr 2000, die Dämmung des

Herr Nick Adams
Tel. 004915221624334
n.adams@immofly.de

Speichers im Jahr 2010 sowie der Einbau einer Ölheizung im Jahr 2012.

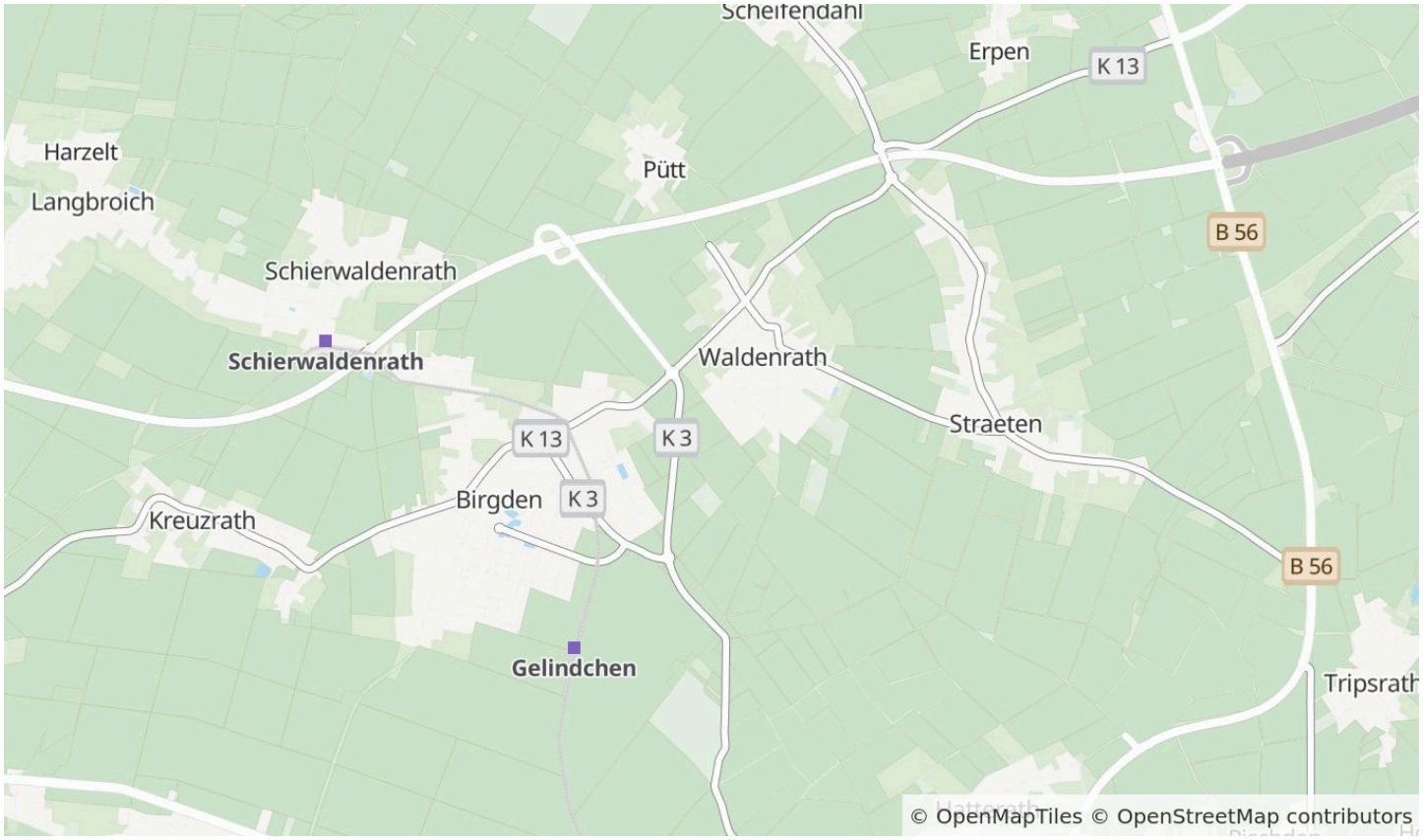
Das Badezimmer im Erdgeschoss wurde 2015 erneuert. Im Jahr 2021 erfolgte zudem die Erneuerung des Elektrohauptverteilers. Zwei im Jahr 2002 errichtete Fertiggaragen ergänzen das Platzangebot und bieten praktische Stellmöglichkeiten.

Eine Immobilie mit Perspektive
Ob Eigennutzung mit zusätzlichen Mieteinnahmen, Mehrgenerationenwohnen oder langfristige Vermietung – dieses Wohnhaus bietet eine interessante Grundlage für unterschiedliche Zukunftspläne.

Besonders die sofort bezugsfreie, großzügige Erdgeschosswohnung in Kombination mit den bereits vermieteten Wohneinheiten macht diese Immobilie zu einer attraktiven Gelegenheit für Eigennutzer und Kapitalanleger gleichermaßen.

Entdecken Sie die Möglichkeiten dieser vielseitigen Immobilie und überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von ihrem Potenzial.

Herr Nick Adams
Tel. 004915221624334
n.adams@immofly.de



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

Lagebeschreibung

Das Objekt befindet sich im ruhigen und familienfreundlichen Ortsteil Waldenrath. Die Lage zeichnet sich durch ein gewachsenes, wohnliches Umfeld aus, das ländliche Idylle mit hervorragender Anbindung verbindet. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Schulen und Kindergärten sind im nahegelegenen Heinsberger Zentrum schnell erreichbar. Die schnelle Erreichbarkeit der A46 sorgt zudem für eine optimale Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz in Richtung Aachen, Mönchengladbach und Düsseldorf.

Herr Nick Adams
Tel. 004915221624334
n.adams@immofly.de



Zimmer



Kinderzimmer

Herr Nick Adams

Tel. 004915221624334

n.adams@immofly.de



HWR



Badezimmer

Herr Nick Adams

Tel. 004915221624334

n.adams@immofly.de



Küche

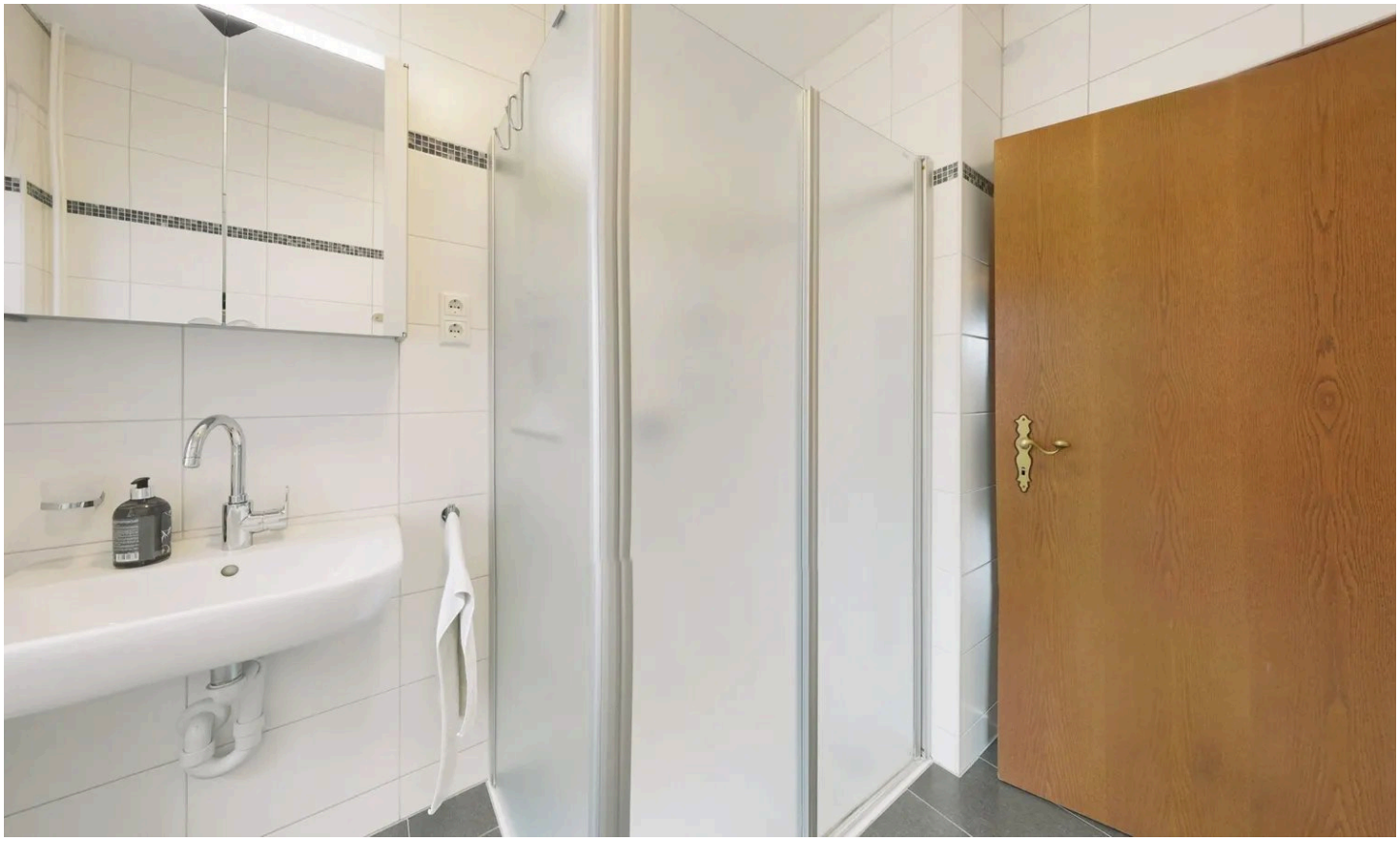


Essen

Herr Nick Adams

Tel. 004915221624334

n.adams@immofly.de



Badezimmer



Wohnzimmer

Herr Nick Adams

Tel. 004915221624334

n.adams@immofly.de



Terrasse



Flur

Herr Nick Adams

Tel. 004915221624334

n.adams@immofly.de



Badezimmer



Schlafzimmer

Herr Nick Adams

Tel. 004915221624334

n.adams@immofly.de



Küche



Kinderzimmer

Herr Nick Adams

Tel. 004915221624334

n.adams@immofly.de



Wohnen



Flur

Herr Nick Adams

Tel. 004915221624334

n.adams@immofly.de



Zimmer



Badezimmer

Herr Nick Adams

Tel. 004915221624334

n.adams@immofly.de



Wohnen



Kinderzimmer

Herr Nick Adams

Tel. 004915221624334

n.adams@immofly.de



Küche



Garten

Herr Nick Adams

Tel. 004915221624334

n.adams@immofly.de



Erdgeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Herr Nick Adams

Tel. 004915221624334

n.adams@immofly.de



1. Obergeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Herr Nick Adams

Tel. 004915221624334

n.adams@immofly.de



Ihr Ansprechpartner

Herr Nick Adams

Sabrina Dietrich Immobilien

Telefon: 004915221624334

E-Mail: n.adams@immofly.de

Diese Immobilie online