DIETRICH IMMOBILIEN

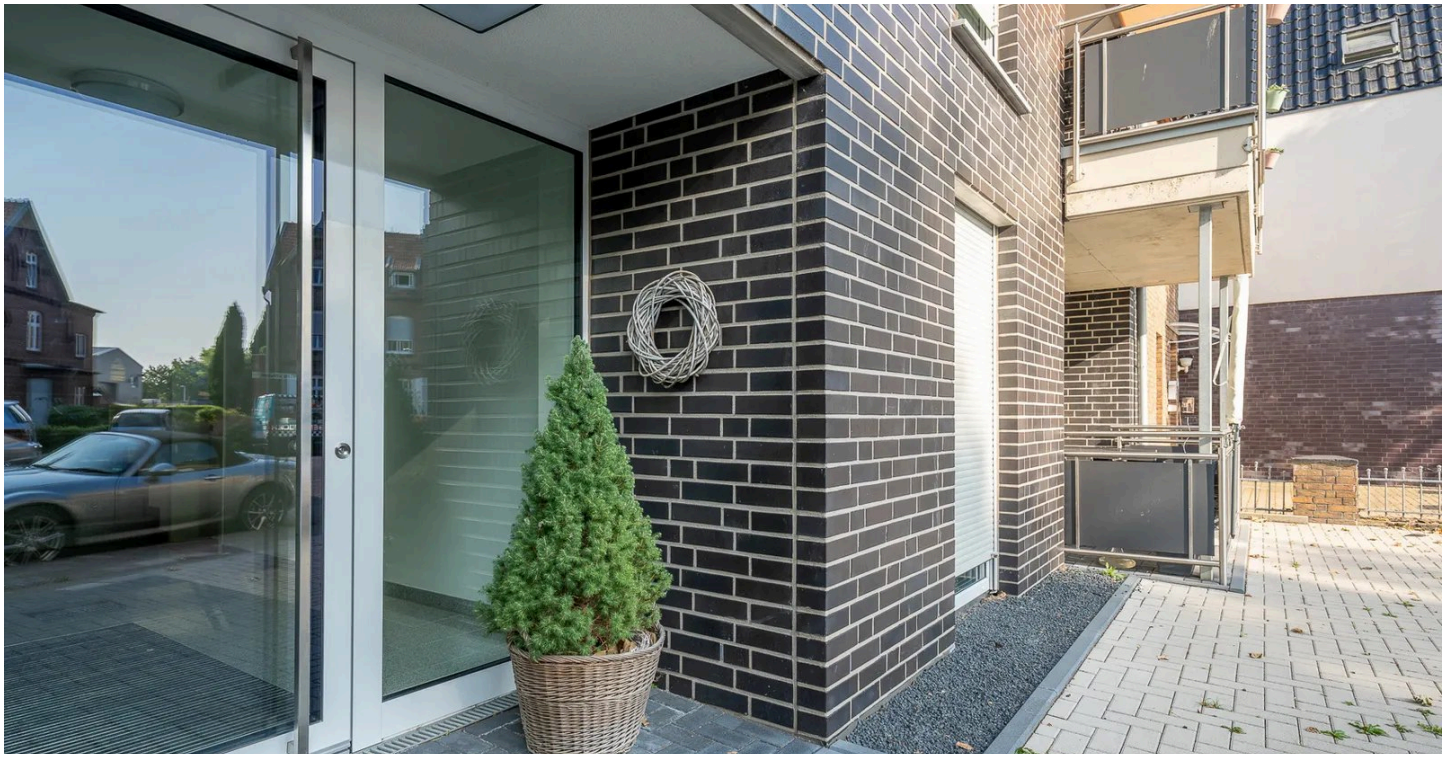


Objekt-Nr. 20049-3716

52525 HEINSBERG

Moderne Erdgeschosswohnung mit Balkon, Fußbodenheizung & durchdachtem Wohnkonzept auf 56 m²

WOHNFLÄCHE	BAUJAHR	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 56 m²	2021	2	173.000 €



Wohnung zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**173.000 €**
Kaufpreis pro m²	**3.089,29 €**
Wohnfläche	**ca. 56 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



Flurbereich

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause: Diese 2021 erbaute Erdgeschosswohnung überzeugt durch ein modernes Wohnkonzept, das clever geschnittene Räume mit lichtdurchfluteten Bereichen vereint. Auf rund 56 m² finden Sie alles, was modernes Wohnen komfortabel macht.

Der offene Wohn-, Ess- und Kochbereich bildet das Herz der Wohnung und lädt zum gemeinsamen Kochen, Entspannen und Verweilen ein. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie direkt zur überdachten Terrasse – Ihr Rückzugsort an der frischen Luft, perfekt für sonnige Stunden oder entspannte Abende.

Ein helles, stilvoll gestaltetes Badezimmer mit ebenerdiger Dusche sorgt für Komfort im Alltag. Hochwertige Kunststofffenster mit elektrisch betriebenen Rollläden garantieren optimale Lichtverhältnisse und Privatsphäre zugleich.

Behagliche Wärme durch die Fußbodenheizung in allen Räumen schafft ein angenehmes Raumklima, während die Luftwärmepumpe für die Beheizung und Warmwasser sorgt. Praktisch: Ein separater Abstellraum innerhalb der Wohnung bietet zusätzlichen Stauraum.

Optional stehen Garage und Stellplatz zur Verfügung und runden dieses attraktive Angebot ab.

Fazit:
Diese moderne Erdgeschosswohnung verbindet durchdachtes Design, hochwertigen Komfort und eine clevere Raumaufteilung zu einem perfekten Zuhause. Helle Räume, ein einladender Wohnbereich mit Balkon und zeitgemäße Ausstattungsmerkmale schaffen eine Atmosphäre, in der man sich sofort wohlfühlt. Ob als gemütliches Eigenheim, attraktives Domizil für Mieter oder als lohnende Kapitalanlage – diese Wohnung überzeugt auf ganzer Linie.

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



Badezimmer



Wohn Ess Kochbereich

Frau Sara Lulaj

Tel. 004924529787822

s.lulaj@immofly.de



Essbereich



Wohnbereich

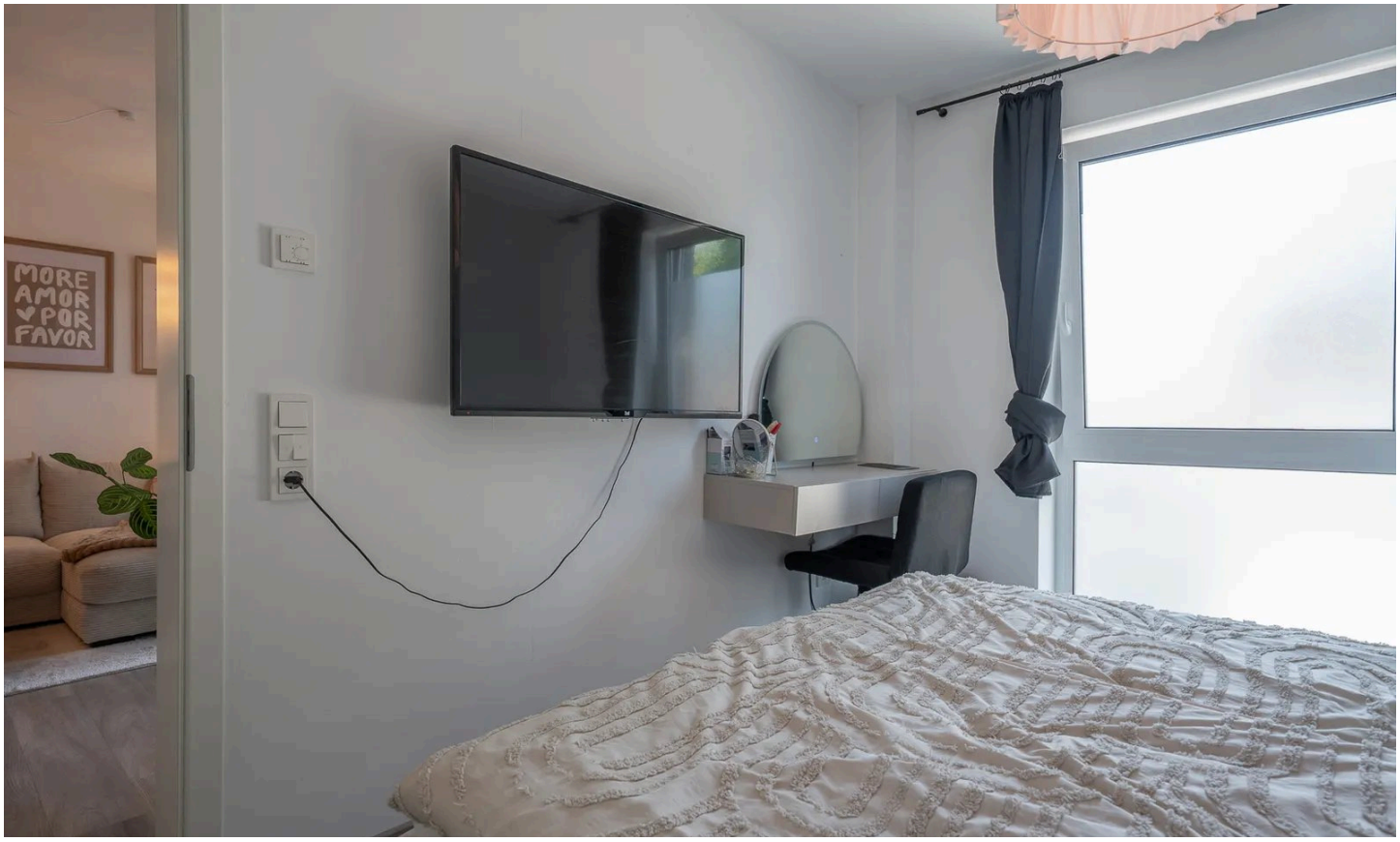
Frau Sara Lulaj

Tel. 004924529787822

s.lulaj@immofly.de



Balkon



Schlafzimmer

Frau Sara Lulaj

Tel. 004924529787822

s.lulaj@immofly.de



optionale Garage

Frau Sara Lulaj

Tel. 004924529787822

s.lulaj@immofly.de



Erdgeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Sara Lulaj

Tel. 004924529787822

s.lulaj@immofly.de

Ausstattung

— Errichtet im Jahr 2021, besticht die Wohnung im Erdgeschoss durch ein modernes und durchdachtes Wohnkonzept auf etwa 56 m².

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

— Helles Badezimmer mit ebenerdiger Dusche

— Eine überdachte Terrasse ist 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 moderner Luftwärmepumpe

— Separater Abstellraum innerhalb der Wohnung bietet praktischen Stauraum

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

— Derzeit vermietet mit einer Kaltmiete von 560 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