DIETRICH IMMOBILIEN



Objekt-Nr. 20049-4006

52525 HEINSBERG

Symbiose aus Historie & Moderne: Saniertes Schmuckstück mit neuer Etage & XXL Parkgrundstück

WOHNFLÄCHE	GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 206 m²	ca. 7.666 m²	7	599.000 €



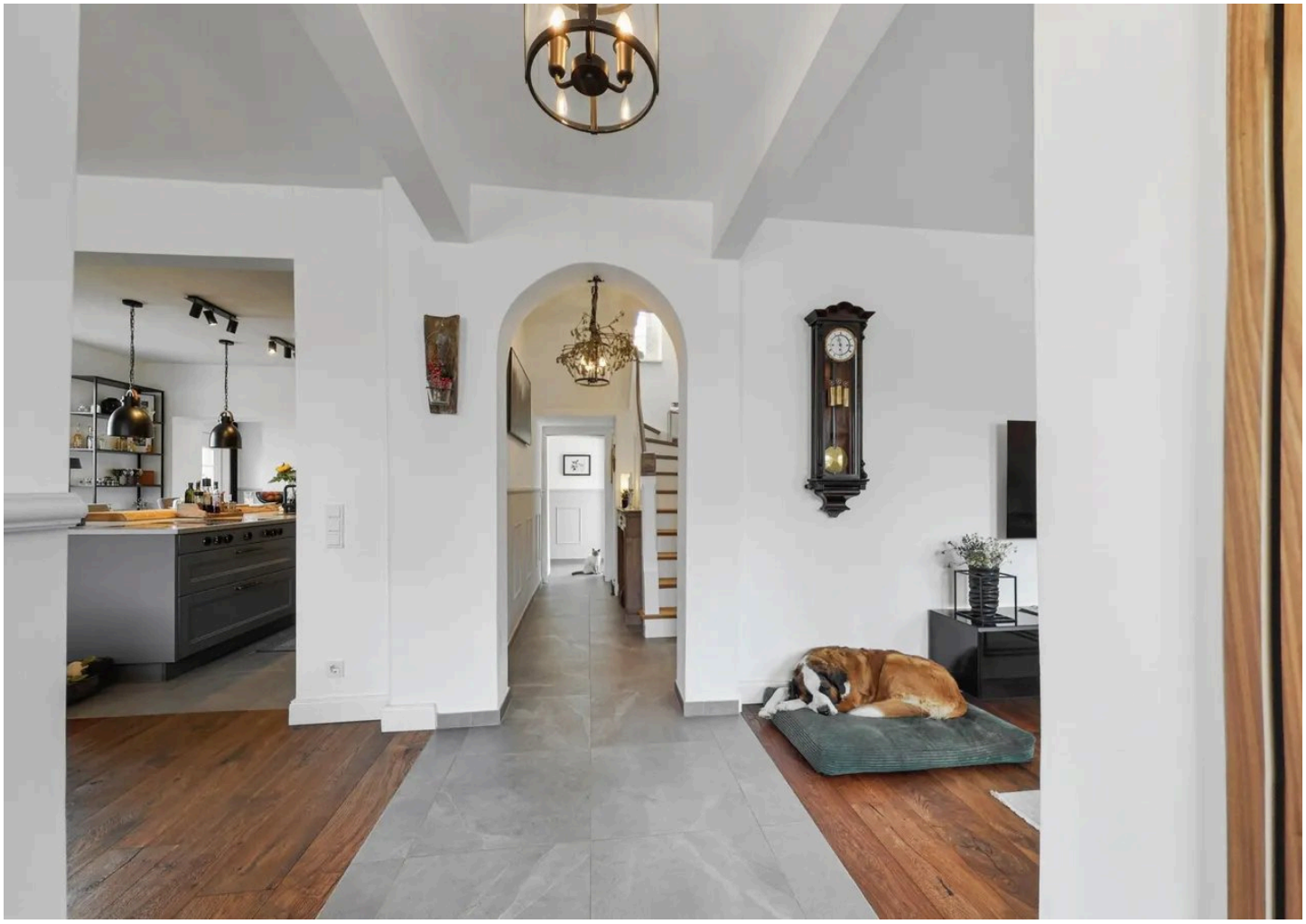
Haus zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**599.000 €**
Kaufpreis pro m²	**2.907,77 €**
Wohnfläche	**ca. 206 m²**
Zimmer	**7**
Grundstücksfläche	**ca. 7.666 m²**
Baujahr	**1924**
Kategorie	**Gehoben**
Zustand	**Gepflegt**
Unterkellert	**teilweise**
Schlafzimmer	**5**
Badezimmer	**2**

Separate WCs	**1**
Terrassen	**1**
Käuferprovision	**3,57% inkl. MwSt.**
Energieausweistyp	**Bedarf**
Gültig bis	**06.07.2036**
Endenergiebedarf	**201,95 kWh/(m²a)**
Energieeffizienzklasse	**G**
Wesentlicher Energieträger	**Öl**
Befeuerungsart	**Öl**
Heizungsart	**Zentralheizung**
Energieausweis	**2014**

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



Hauseingang

Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnliche Angebot ist weit mehr als eine Immobilie – es ist eine Liebeserklärung an ein Leben im Einklang mit der Natur, ohne dabei auf den Komfort modernen Wohnens verzichten zu müssen. Bereits beim Betreten des ursprünglich um 1924 errichteten Hauses spürt man die harmonische Symbiose aus historischem Charakter und zeitgemäßer Eleganz, die durch umfassende Sanierungen, wie die Erneuerung der Elektro- und Wasserleitungen im Jahr 2024, auf ein erstklassiges Niveau gehoben wurde. Neben dem Haupteingang bietet das Anwesen einen praktischen Nebeneingang, der über einen Flur direkt in die Küche führt – ideal für den Alltag oder den direkten Weg aus dem Garten.

Das Herzstück bildet der lichtdurchflutete, offene Wohn- und Essbereich, in dem edle Holzdielen und großformatige Fliesen einen spannenden Dialog eingehen, während der Kamin im Essbereich an gemütlichen Abenden für eine Atmosphäre purer Geborgenheit sorgt. Die exklusive, in einem eleganten Grauton gehaltene Einbauküche mit ihrer großzügigen Kochinsel fungiert als stilvoller Treffpunkt für kulinarische Genussmomente. Über das stilvolle Treppenhaus erschließen sich die privaten Rückzugsorte. Die Schlafzimmer präsentieren sich als Oasen der Ruhe: Das elterliche Schlafzimmer überzeugt mit einer harmonischen Farbgestaltung in Grau- und Holztönen, die eine behagliche, fast meditative Stimmung schafft. Auch für die kleinen Bewohner ist gesorgt – die lichtdurchfluteten Kinderzimmer sind nicht nur funktional gestaltet, sondern bieten mit ihrem warmen Holzboden und liebevoller Einrichtung den perfekten Raum zum Spielen und Träumen. Das gehoben ausgestattete Badezimmer ist mit seinen modernen Doppelwaschtischen und der großzügigen, gefliesten Walk-in-Dusche ein Ort der täglichen Wellness-Routine.

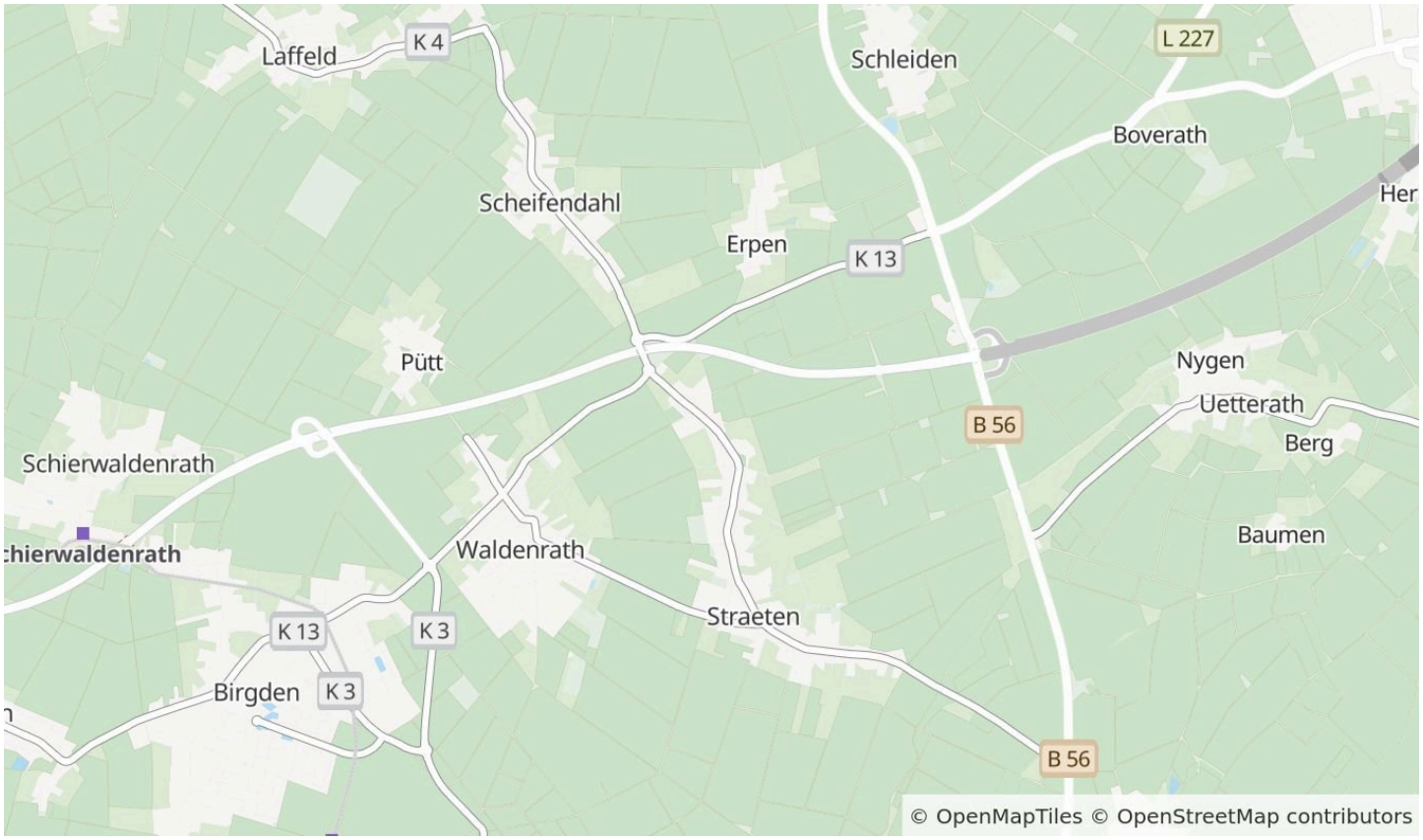
Ein absolutes Highlight stellt die im Jahr 2025 mit architektonischem Feingefühl ausgebaute Dachgeschoss-Etage dar. Dieser ca. 54 m² große Bereich besticht durch eine beeindruckende, offene Raumgestaltung, die durch charmante, sichtbare Holzbalken unterstrichen wird und ein ganz besonderes Loft-Flair versprüht. Die lichtdurchfluteten Räume, die durch geschickt platzierte

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

Dachfenster hell und freundlich wirken, bieten eine leere, inspirierende Bühne für Ihre individuellen Wohnträume – ob als exklusive Elternsuite, ein großzügiges Atelier für kreative Entfaltung oder ein modernes, ruhiges Homeoffice. Hier oben verbindet sich ursprünglicher Charakter mit frischem, modernem Ausbau zu einem einzigartigen Wohnerlebnis.

Das absolute Juwel ist jedoch das gigantische, ca. 7.666 m^2 große Grundstück, das eine Welt der Freiheit und Autarkie eröffnet. Ergänzt wird dieses Flächenangebot durch angrenzende Scheunen, die vielfältige Möglichkeiten für Hobby, Lagerung oder handwerkliche Projekte bieten. Die weitläufigen Außenflächen präsentieren sich als gepflegte Parklandschaft, in der blühende Blumenbeete und einladende Sitzgruppen – wie etwa die schattige Pergola oder die rustikale Feuerstelle mit massiven Holzsitzbänken – zum Verweilen im Freien einladen. Während Kinder auf dem privaten Spiel- und Sportplatz unbeschwert toben, bietet der Nutzgarten Raum für eine eigene Ernte. In Kombination mit den liebevoll angelegten Bereichen für Tiere und der sonnenverwöhnten Terrasse wird dieses Anwesen zu einer exklusiven „Farm-to-Table“-Oase, die den Alltag in ein dauerhaftes Urlaubserlebnis verwandelt. Wer Qualität, Naturverbundenheit und ein Zuhause mit Seele sucht, findet in diesem Schmuckstück den idealen Ort, um seine eigene Geschichte zu schreiben.

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

Diese Adresse im gefragten Heinsberger Stadtteil Straeten vereint das Beste aus zwei Welten: ein behütetes, ländliches Wohnumfeld und eine überraschend schnelle Erreichbarkeit aller städtischen Zentren. Straeten ist bekannt für seinen sympathischen, dörflichen Charakter und eine intakte, gewachsene Nachbarschaft – ideale Bedingungen für Familien und Paare, die ein ruhiges und sicheres Umfeld suchen. Die umliegende Natur mit ihren weiten Feldern und Radwegen beginnt direkt vor der Haustür und lädt zu ausgiebigen Spaziergängen oder Radtouren im Grünen ein.

Ein unschätzbarer Vorteil für den Alltagskomfort ist die direkte Nähe zum unmittelbar angrenzenden Nachbarort Waldenrath. Hier steht Ihnen eine hervorragende Infrastruktur zur Verfügung, die weit über das übliche Maß hinausgeht: Ein moderner, gut sortierter Supermarkt, eine traditionelle Bäckerei, Arztpraxen sowie eine Apotheke sichern die tägliche Versorgung auf extrem kurzen Wegen. Auch für Familien ist die Lage ideal, da der Kindergarten und die verlässliche Grundschule in Waldenrath im Handumdrehen erreicht sind. Für weiterführende Schulen und ein ausgiebiges Shopping- oder Gastronomieangebot liegt die Kreisstadt Heinsberg nur wenige Autominuten entfernt.

Herausragend zeigt sich zudem die logistische Anbindung für Berufspendler. Über die schnell erreichbare Auffahrt zur Autobahn A46 sind die Wirtschaftszentren Mönchengladbach, Düsseldorf und Aachen erstklassig und direkt vernetzt. Auch die niederländische Grenze ist nur einen Katzensprung entfernt, was spontane Ausflüge nach Roermond oder Sittard besonders einfach macht. Eine perfekte Adresse für Käufer, die ein wertstabiles Zuhause in einer landschaftlich reizvollen Region suchen, ohne dabei auf eine hervorragende Anbindung und eine funktionierende Infrastruktur verzichten zu wollen.

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



Wohnbereich



Essbereich

Frau Sara Lulaj

Tel. 004924529787822

s.lulaj@immofly.de



Küche



Küche

Frau Sara Lulaj

Tel. 004924529787822

s.lulaj@immofly.de



Flur



Gäste WC

Frau Sara Lulaj

Tel. 004924529787822

s.lulaj@immofly.de



Flur Nebeneingang



Außenfläche

Frau Sara Lulaj

Tel. 004924529787822

s.lulaj@immofly.de



Außenfläche



Außenfläche

Frau Sara Lulaj

Tel. 004924529787822

s.lulaj@immofly.de



Flur



Schlafzimmer

Frau Sara Lulaj

Tel. 004924529787822

s.lulaj@immofly.de



Badezimmer



Kinderzimmer

Frau Sara Lulaj

Tel. 004924529787822

s.lulaj@immofly.de



Kinderzimmer



Fläche DG

Frau Sara Lulaj

Tel. 004924529787822

s.lulaj@immofly.de



Fläche DG



Fläche DG

Frau Sara Lulaj

Tel. 004924529787822

s.lulaj@immofly.de

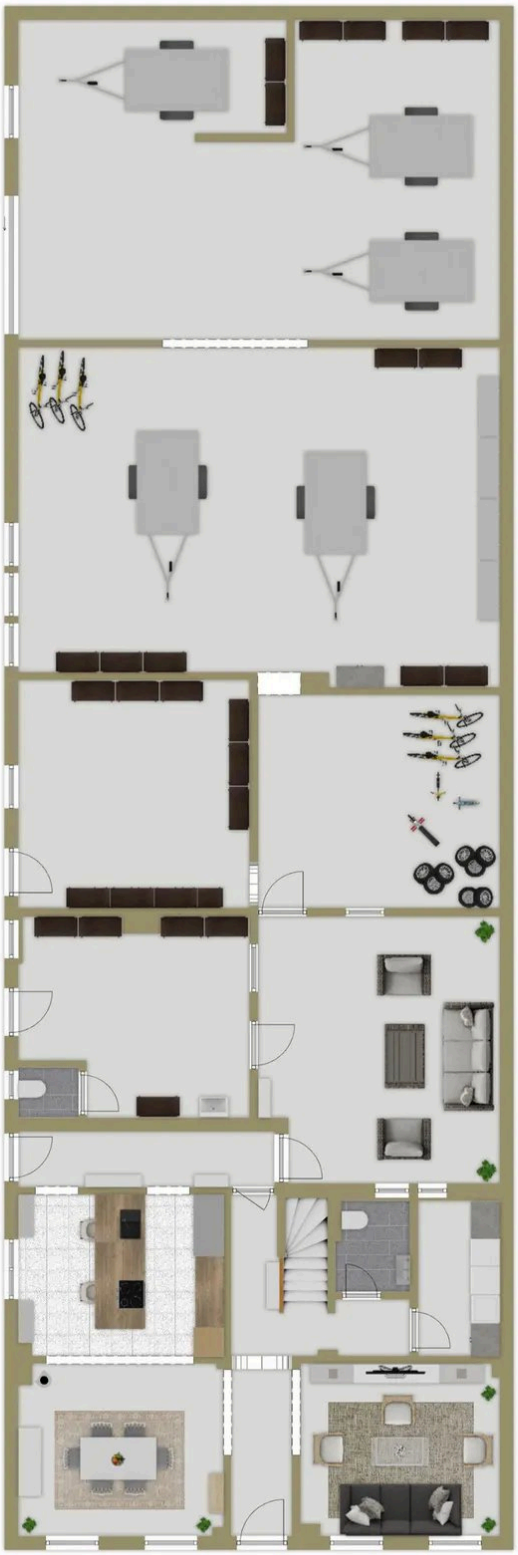


Erdgeschoss inkl. Außenbereich

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

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



1 Obergeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Sara Lulaj

Tel. 004924529787822

s.lulaj@immofly.de



Dachgeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

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