DIETRICH IMMOBILIEN



**Objekt-Nr. 20049-4162**

52525 HEINSBERG

# Raum für Träume & Entfaltung: Vielseitiges Reihenendhaus auf ca. 1.782 m² Traumgrundstück!

| WOHNFLÄCHE | GRUNDSTÜCKSFLÄCHE | ZIMMER | KAUFPREIS |
|---|---|---|---|
| ca. 105 m² | ca. 1.782 m² | 4 | 209.000 € |



Haus zum Kauf

# Eckdaten

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | **209.000 €** |
| Kaufpreis pro m² | **1.990,48 €** |
| Wohnfläche | **ca. 105 m²** |
| Zimmer | **4** |
| Grundstücksfläche | **ca. 1.782 m²** |
| Baujahr | **1951** |
| Zustand | **Sanierungsbedürftig** |
| Unterkellert | **Ja** |
| Schlafzimmer | **3** |
| Badezimmer | **1** |
| Wohneinheiten | **1** |

| | |
|---|---|
| Separate WCs | **1** |
| Terrassen | **1** |
| Käuferprovision | **3,57% inkl. MwSt.** |
| Energieausweistyp | **Bedarf** |
| Gültig bis | **04.08.2036** |
| Endenergiebedarf | **284,95 kWh/(m²a)** |
| Energieeffizienzklasse | **H** |
| Wesentlicher Energieträger | **Elektro** |
| Befeuerungsart | **Elektro** |
| Heizungsart | **Etagenheizung** |
| Energieausweis | **2014** |

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



Badezimmer

## Objektbeschreibung

Manche Immobilien erzählen Geschichten – andere bieten die seltene Chance, eine ganz eigene zu schreiben. Dieses solide Reihenendhaus aus dem Baujahr ca. 1951 im charmanten Heinsberg gehört zweifellos zu Letzteren. Als Endhaus profitieren Sie von nur einem direkten Nachbarn, erhöhter Privatsphäre und einem seitlichen Zugang zum Grundstück. Auf einem außergewöhnlich großzügigen Areal von ca. 1.782 m² erwartet Sie eine grüne Oase, die im heutigen Immobilienmarkt echten Seltenheitswert besitzt. Hier verbindet sich das Versprechen von Freiraum mit unbegrenzten Möglichkeiten für Handwerker, Naturliebhaber, Tierhalter oder Familien mit großen Visionen. Die Immobilie strahlt eine ehrliche Bausubstanz aus und wartet darauf, durch eine fachkundige Hand und frische Ideen aus seinem Dornröschenschlaf geweckt zu werden. Wenn Sie ein Zuhause suchen, das Sie exakt nach Ihren persönlichen Vorstellungen und modernsten energetischen Standards gestalten können, haben Sie Ihr perfektes Projekt gefunden.

Das Reihenendhaus empfängt Sie mit einer durchdachten und behaglichen Raumaufteilung über zwei Wohnebenen sowie zusätzlichen Ausbau- und Nutzflächenreserven auf insgesamt ca. 105 m² Wohnfläche. Beim Betreten des Erdgeschosses über den zentralen Flur eröffnet sich der Zugang zu den primären Wohnbereichen. Die geräumige Wohnküche bietet ausreichend Platz für kulinarische Entfaltung und einen gemütlichen Essbereich. Direkt angrenzend befindet sich das helle Wohnzimmer, das zum Verweilen im Kreise der Familie einlädt. Das Tageslichtbad im Erdgeschoss schließt sich harmonisch an. Ein besonderes Plus ist der direkte Zugang zur rückwärtigen Terrasse und dem weitläufigen Hof- und Gartenbereich.

Über eine klassische Treppe gelangen Sie ins Obergeschoss, welches drei gut geschnittene Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer beherbergt. Jedes Zimmer profitiert von einem angenehmen Lichteinfall und bietet Rückzugsmöglichkeiten für die gesamte Familie. Das Haus ist zudem unterkellert und stellt klassische Nutzflächen bereit. Das teilausgebaute Dachgeschoss birgt wert-

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

volles Erweiterungspotenzial – ideal für ein Home-Office, ein Atelier oder zusätzlichen Wohnraum. Ein absolutes Highlight sind die umfangreichen Nebengebäude im Außenbereich. Mehrere massiv errichtete Anbauten, Werkstattbereiche und eine Garage bieten unvergleichliche Möglichkeiten für Handwerk, Hobbys, Fuhrpark oder Lagerflächen. Dahinter erstreckt sich der beeindruckende, tiefgründige Garten – ein Paradies für Selbstversorger, Spielareal für Kinder oder eine traumhafte Parklandschaft.

Dieses Reihenendhaus ist mehr als nur eine Immobilie – es ist eine seltene Leinwand für Ihre Wünsche. Ob Sie ein individuelles Familienidyll schaffen, Wohnen und Arbeiten kombinieren oder den Traum von einem gigantischen Garten verwirklichen möchten: Hier legen Sie das Fundament für Ihre Zukunft. Lassen Sie sich dieses Potenzial bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort nicht entgehen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

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

Diese Adresse im lebendigen Heinsberger Stadtteil Oberbruch bietet eine ideale Kombination aus erstklassiger Eigenständigkeit im Alltag und hohem Freizeitwert. Oberbruch gehört zu den gefragtesten Ortsteilen von Heinsberg, da es seinen Bewohnern eine lückenlose, hervorragend ausgetragene Infrastruktur direkt vor der Haustür bietet. Naturliebhaber und aktive Familien schätzen die nahegelegene Rur-Landschaft: Die weitläufigen Grünzüge und Radwege entlang des Flusses bieten den perfekten Rahmen für ausgiebige Spaziergänge, Joggingrunden oder entspannte Fahrradtouren im Grünen.

Ein unschätzbarer Vorteil für den Alltag ist die erstklassige Nahversorgung direkt im Ort. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs – von mehreren gut sortierten Supermärkten über Bäckereien, Fachgeschäfte, Banken und Apotheken bis hin zu verschiedenen Arztpraxen – sind auf extrem kurzen Wegen unkompliziert erreicht. Auch für Familien ist der Standort ein absoluter Pluspunkt: Kindergärten, eine Grundschule sowie weiterführende Schulangebote befinden sich direkt im Stadtteil oder im unmittelbaren Umfeld und garantieren kurze, sichere Wege für den Nachwuchs.

Herausragend zeigt sich die logistische Anbindung für Autofahrer und ÖPNV-Nutzer gleichermaßen. Über die nahegelegene Auffahrt zur Autobahn A46 sind die Wirtschaftszentren Mönchengladbach, Düsseldorf und Aachen direkt und schnell vernetzt. Zudem verfügt Oberbruch über einen eigenen Haltepunkt der „Schwalm-Nette-Bahn“, der eine komfortable Zugverbindung Richtung Heinsberg und Aachen bietet. Ein rundum stimmiges Gesamtpaket für Käufer, die eine erstklassige Nahversorgung und hohe Mobilität mit ruhigen Erholungsmöglichkeiten am Flusselement verbinden möchten.

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



Offener_Wohn_Ess_und_Kochbereich_1



Offener_Wohn_Ess_und_Kochbereich_2

Herr Nick Adams

Tel. 004915221624334

n.adams@immofly.de



Neberaum



Flur_Nebengebäude

Herr Nick Adams

Tel. 004915221624334

n.adams@immofly.de



Nebentoilette



Zufahrt

Herr Nick Adams

Tel. 004915221624334

n.adams@immofly.de



Gartenbereich_1



Gartenbereich_2

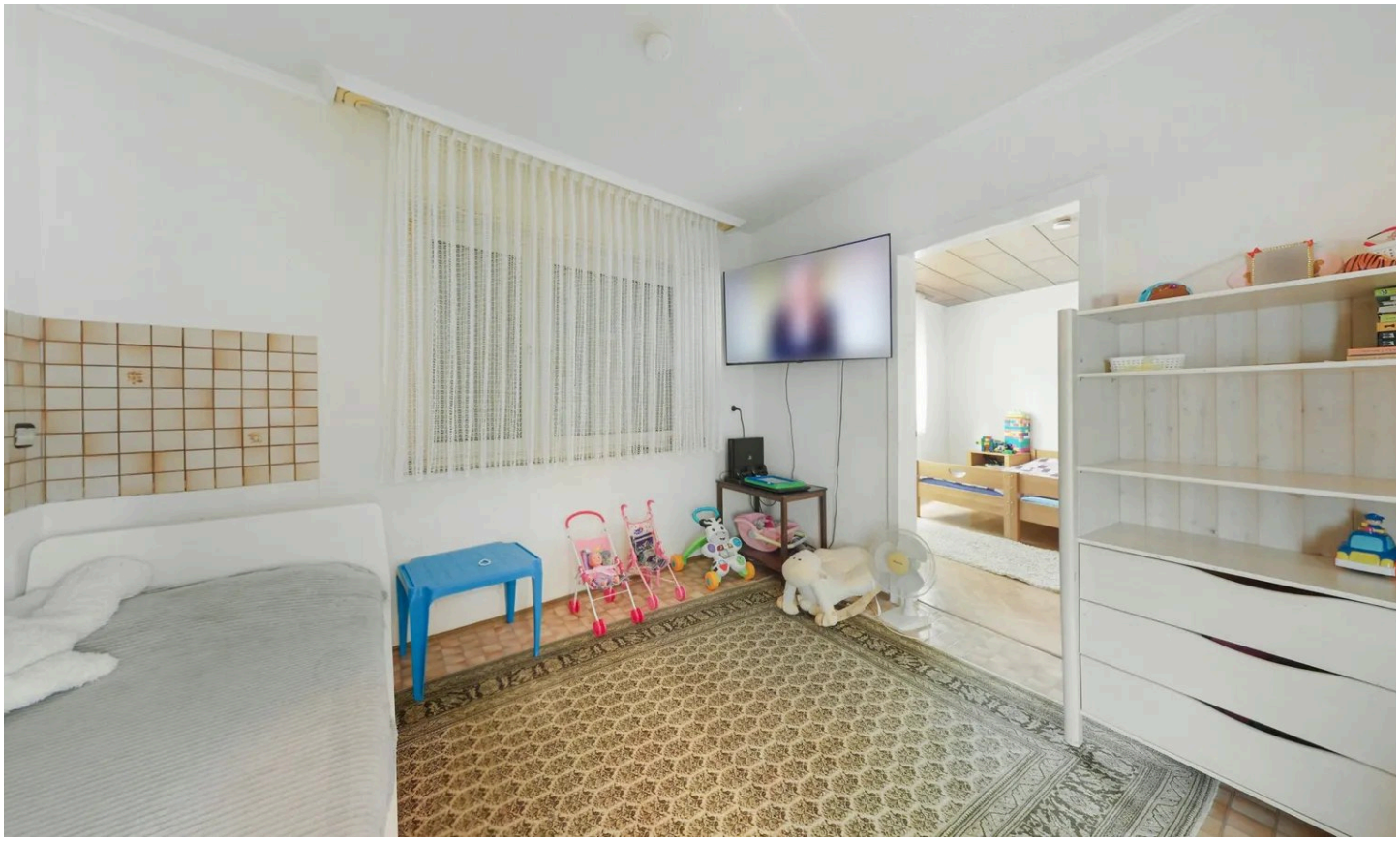
Herr Nick Adams

Tel. 004915221624334

n.adams@immofly.de



Schlafzimmer

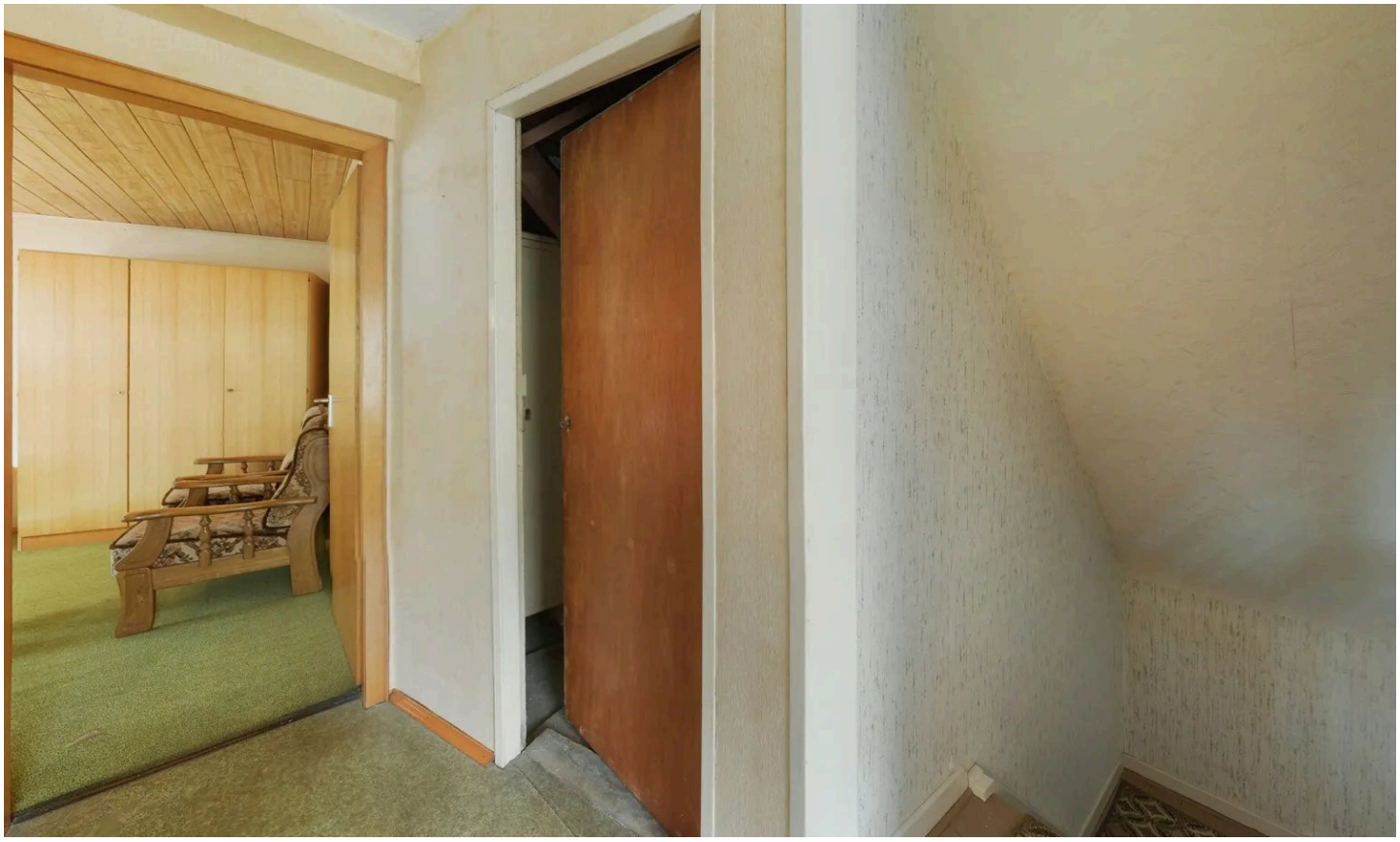


Durchgangszimmer

Herr Nick Adams

Tel. 004915221624334

n.adams@immofly.de



Flur



Zimmer

Herr Nick Adams

Tel. 004915221624334

n.adams@immofly.de

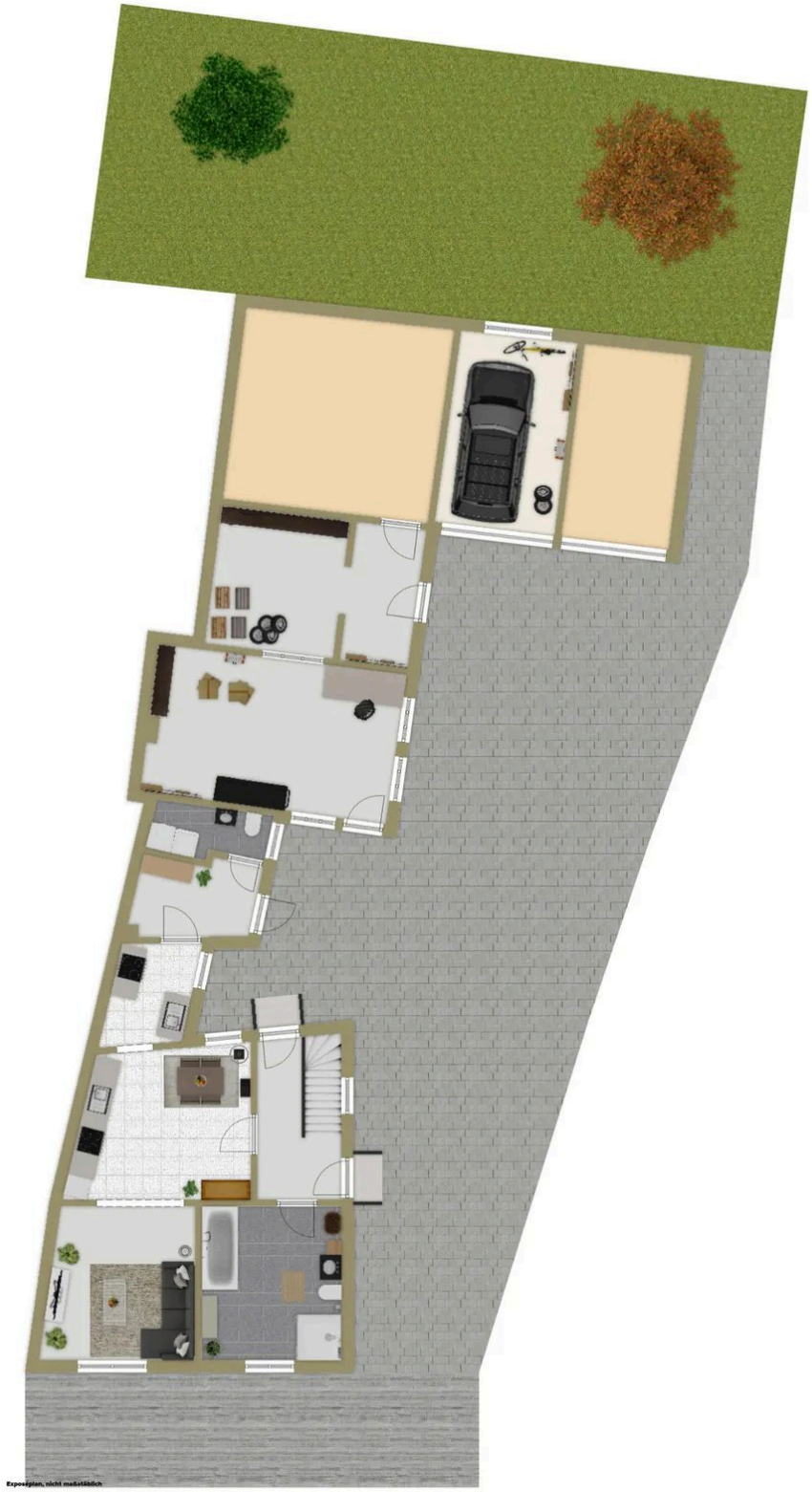


Offener_Wohn_Ess_und_Kochbereich_2 - KI-generiert

Herr Nick Adams

Tel. 004915221624334

n.adams@immofly.de




Erdgeschoss _ Außenbereich

# 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