DIETRICH IMMOBILIEN



Objekt-Nr. 20049-4053

52525 HEINSBERG

Ein Zuhause voller Wärme: Einfamilienhaus im Landhausstil mit flexibler Grundrissgestaltung im OG

WOHNFLÄCHE	GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 112 m²	ca. 352 m²	3	329.000 €



Haus zum Kauf

Eckdaten

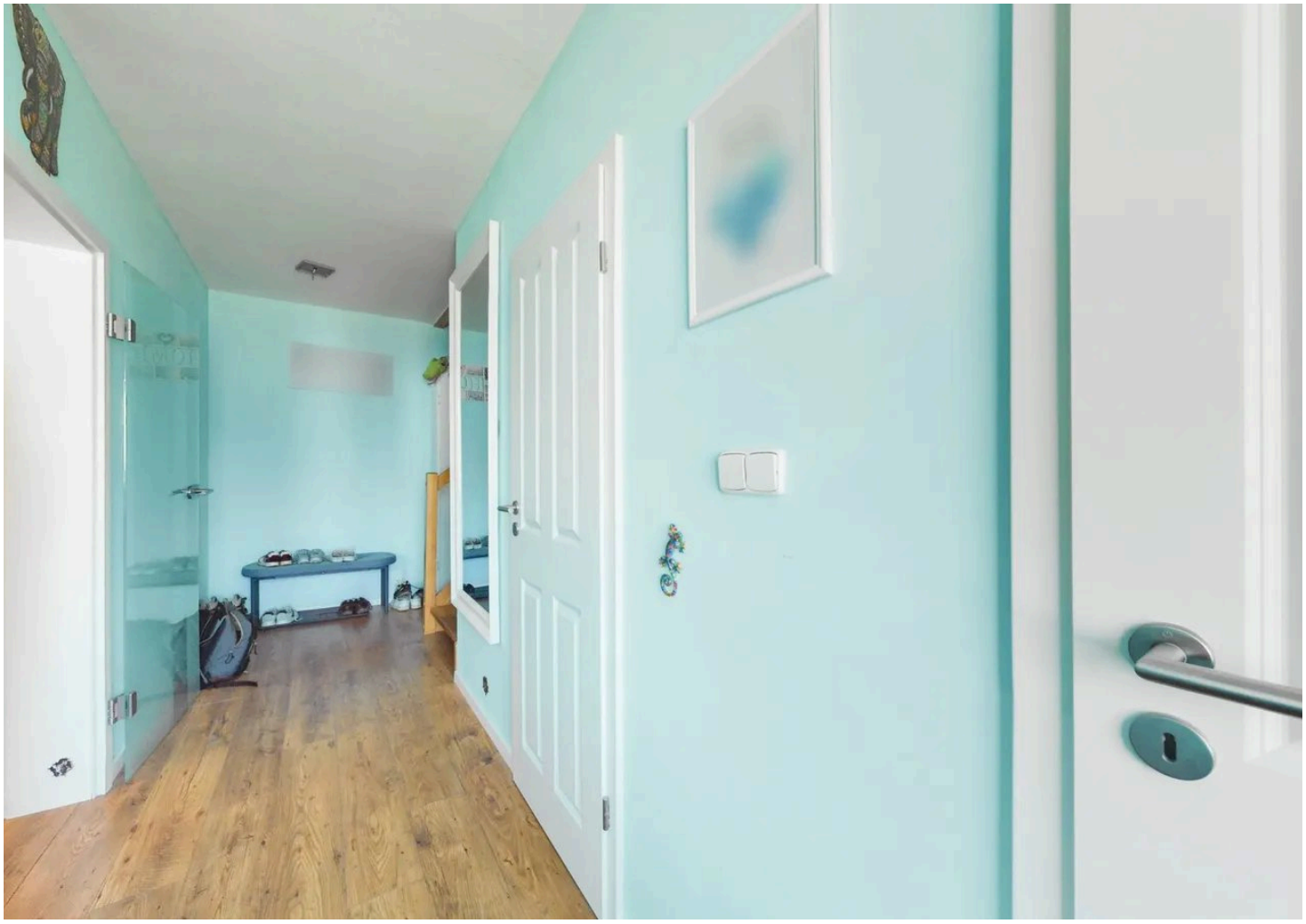
Kaufpreis	**329.000 €**
Kaufpreis pro m²	**2.937,50 €**
Wohnfläche	**ca. 112 m²**
Zimmer	**3**
Grundstücksfläche	**ca. 352 m²**
Baujahr	**2000**
Zustand	**Gepflegt**
Unterkellert	**Nein**
Schlafzimmer	**2**
Badezimmer	**1**

Separate WCs	**1**
Balkone	**1**
Terrassen	**1**
Käuferprovision	**3,57% inkl. MwSt.**
Energieausweistyp	**Bedarf**
Gültig bis	**20.08.2036**
Endenergiebedarf	**124,01 kWh/(m²a)**
Energieeffizienzklasse	**D**
Wesentlicher Energieträger	**Gas**
Energieausweis	**2014**

Frau Sara Lulaj

Tel. 004924529787822

s.lulaj@immofly.de



Flur

Objektbeschreibung

Architektonische Harmonie trifft auf durchdachte Funktionalität: Dieses gepflegte Einfamilienhaus im klassischen Landhausstil vereint gehobenen Wohnkomfort mit einem harmonischen Raumkonzept und individuellen Gestaltungsmöglichkeiten.

Die ansprechende Fassade aus hochwertigem Thermoputz im Erdgeschoss und stilvoller Holzverkleidung im Giebelbereich verleiht der Immobilie eine zeitlose Ausstrahlung.

Das im Jahr 2000 in solider Fertigbauweise errichtete Haus befindet sich auf einem ca. 352 m² großen Grundstück und überzeugt durch seinen ausgezeichneten Pflege- und Erhaltungszustand. Rund 112 m² Wohnfläche bieten eine helle und funktionale Raumaufteilung.

Das Erdgeschoss – offen, hell und einladend

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet den Mittelpunkt des Hauses. Große Glasflächen schaffen eine angenehme natürliche Belichtung und einen harmonischen Übergang zur sonnigen Terrasse und in den nahezu uneinsehbaren Garten.

Die angrenzende Küche, ein praktischer Hauswirtschaftsraum sowie ein separates Gäste-WC ergänzen das durchdachte Raumangebot.

Das Obergeschoss – individuelle Gestaltungsmöglichkeiten

Über die zentrale Diele gelangen Sie in das gemütliche Dachgeschoss. Hier befinden sich ein komfortables Familienbad sowie zwei vielseitig nutzbare Zimmer. Das Hauptschlafzimmer bietet direkten Zugang zum eigenen Balkon.

Besonders attraktiv sind die optionalen Möglichkeiten zur Grundrissgestaltung im Obergeschoss. Je nach persönlichen Bedürfnissen und baulicher Machbarkeit lässt sich die Raumaufteilung individuell anpassen. Ob ein zusätzliches Schlaf- oder Arbeitszimmer oder eine alternative Anordnung der Räume – hier eröffnen

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

sich interessante Perspektiven für unterschiedliche Wohnkonzepte.

Der Außenbereich – Privatsphäre und Erholung

Der liebevoll angelegte, blickgeschützte Garten bietet ein hohes Maß an Privatsphäre. Die sonnige Terrasse lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Zwei Pkw-Stellplätze direkt am Haus runden das Angebot ab.

Ein Zuhause mit Charakter und Perspektive

Diese gepflegte Immobilie verbindet zeitlose Landhausarchitektur, durchdachten Wohnkomfort und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Ein ideales Zuhause für alle, die ruhiges Wohnen und überschaubaren Pflegeaufwand schätzen.

Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von den Vorzügen dieser Immobilie. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

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

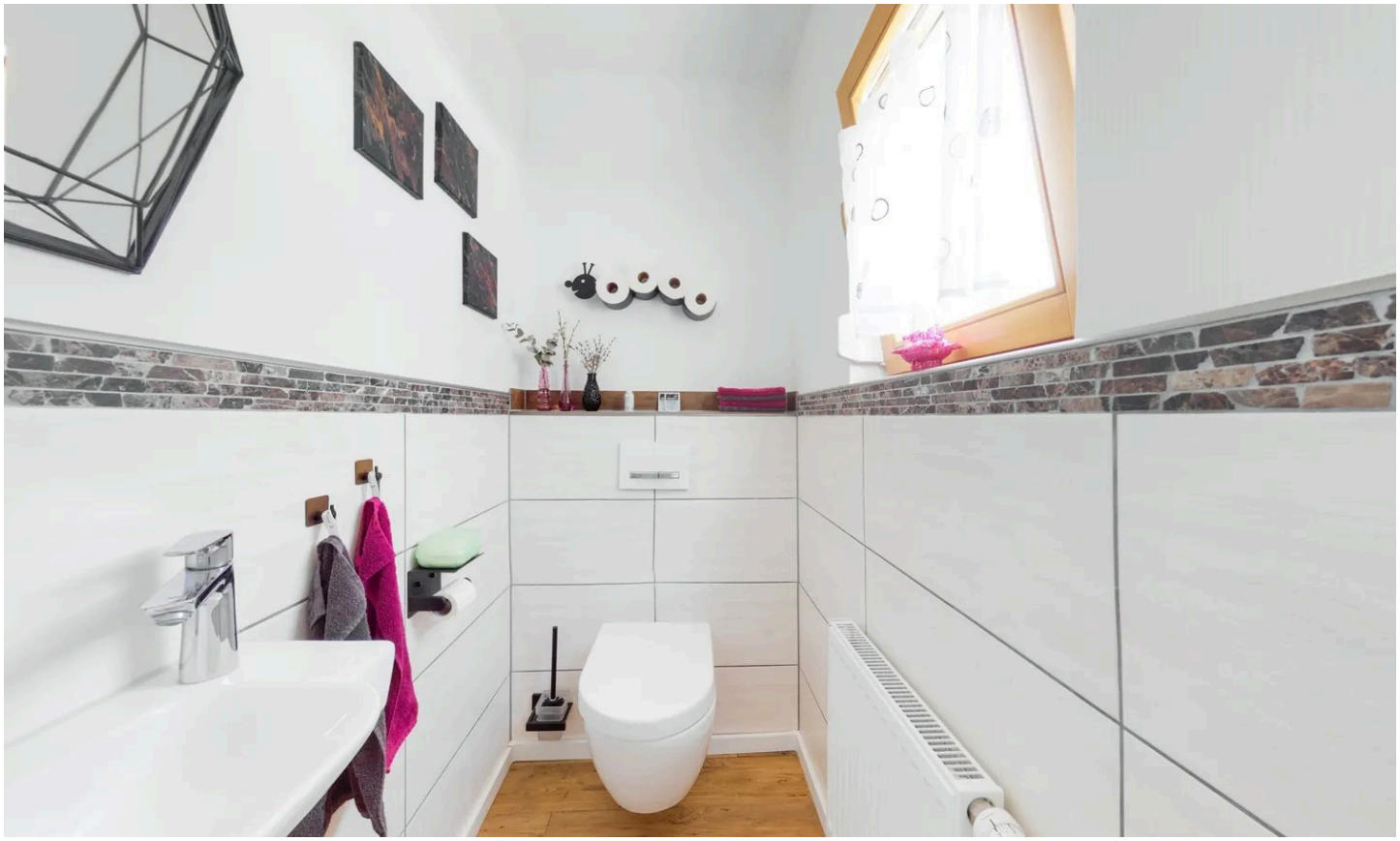


Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Lagebeschreibung

Das Objekt befindet sich in einer gefragten und zentralen Wohnlage von Heinsberg. Die Umgebung zeichnet sich durch eine erstklassige Infrastruktur aus: Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte, Kindergärten und Schulen sind auf kurzen Wegen erreichbar. Gleichzeitig lädt die naturnahe Umgebung zu spontanen Spaziergängen ein, während die schnelle Anbindung an die umliegenden Verkehrsachsen beste Flexibilität garantiert.

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



Gäste WC

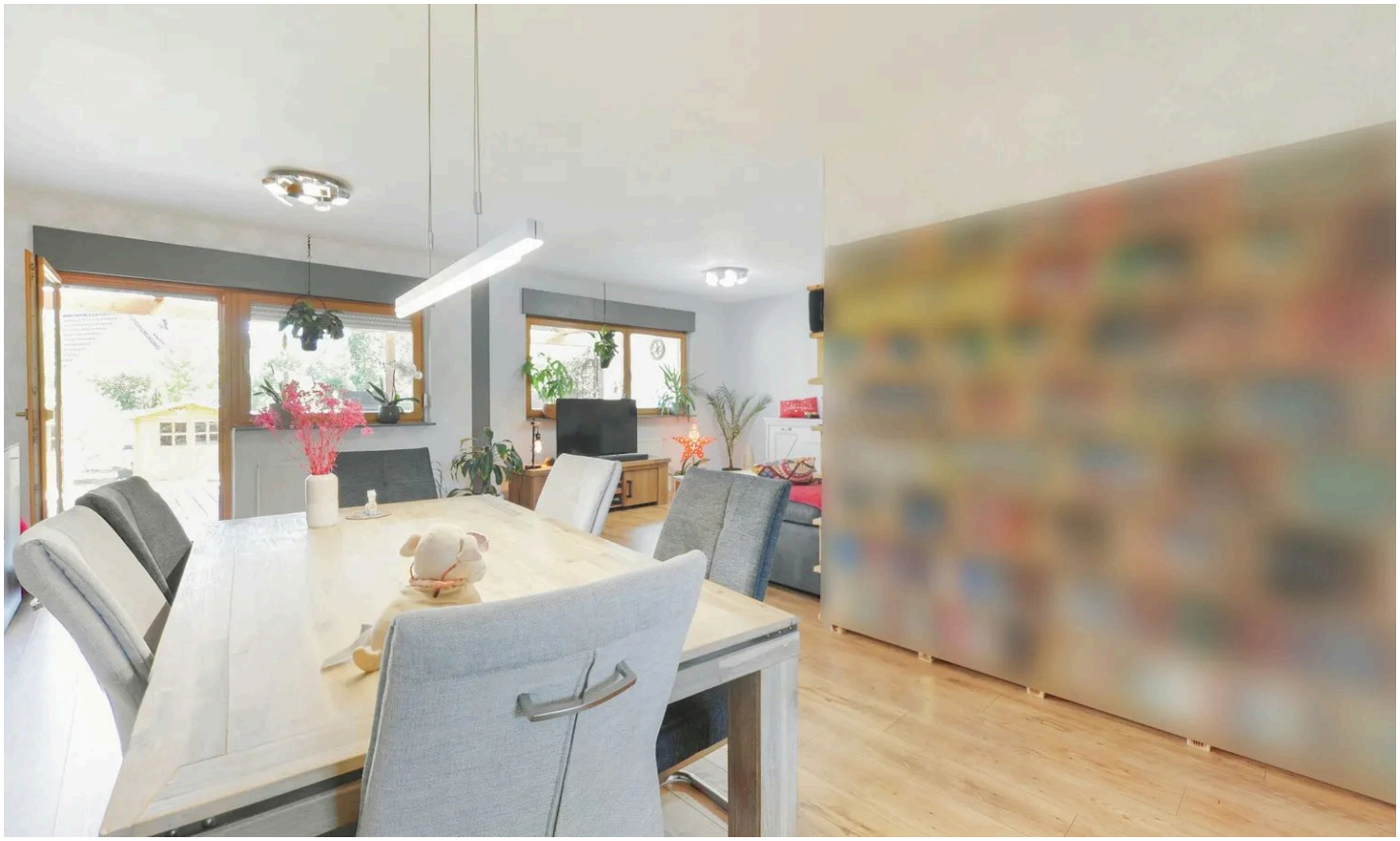


Küche

Frau Sara Lulaj

Tel. 004924529787822

s.lulaj@immofly.de



Essbereich



Wohnbereich

Frau Sara Lulaj

Tel. 004924529787822

s.lulaj@immofly.de



Terrasse



Garten

Frau Sara Lulaj

Tel. 004924529787822

s.lulaj@immofly.de



Garten



Flur

Frau Sara Lulaj

Tel. 004924529787822

s.lulaj@immofly.de



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Frau Sara Lulaj

Tel. 004924529787822

s.lulaj@immofly.de



Balkon



Kinderzimmer

Frau Sara Lulaj

Tel. 004924529787822

s.lulaj@immofly.de



Badezimmer

Frau Sara Lulaj

Tel. 004924529787822

s.lulaj@immofly.de



Erdgeschoss & Außenbereich

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Sara Lulaj

Tel. 004924529787822

s.lulaj@immofly.de



Obergeschoss

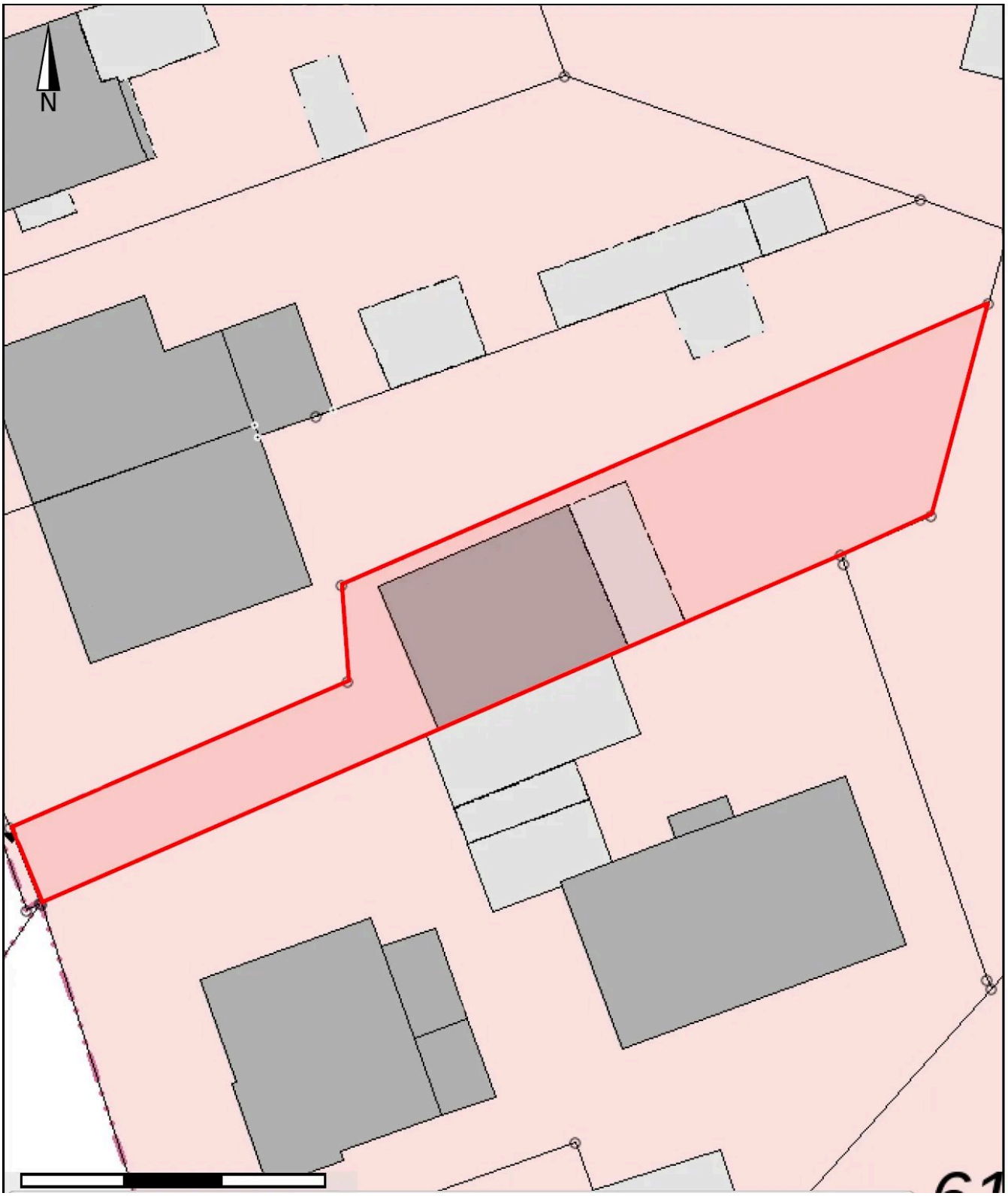
Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Sara Lulaj

Tel. 004924529787822

s.lulaj@immofly.de



Grundstücksansicht

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Sara Lulaj

Tel. 004924529787822

s.lulaj@immofly.de

Ausstattung

— Bauweise & Stil: Frei stehendes Qualitätshaus (Bj. 2000) im zeitlosen Landhausstil mit rotem Satteldach

— Flächenangebot: Ca. 112 m² Wohnfläche auf ca. 352 m² gepflegtem Eigengrund

— Fassadengestaltung: Hochwertiger Thermoputz im EG, vertikale Holzverkleidung im Giebel

— Raumaufteilung: 3 Zimmer (großzügiger Wohn-/Essbereich sowie 2 Schlaf-/Arbeitsräume)

— Highlight: Optionale Grundrissgestaltung im Obergeschoss

— Sanitär: Vollbad im Dachgeschoss, separates Gäste-WC im Erdgeschoss

— Garten & Terrasse: sonnenausgerichtete Terrasse, blickdicht eingewachsener Garten

— Parken: zwei Pkw-Stellplätze direkt am Haus

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