DIETRICH IMMOBILIEN



Objekt-Nr. 20049-4156

52525 HEINSBERG

Sanierte Doppelhaushälfte mit Garten und PV-Anlage in Heinsberg

WOHNFLÄCHE	GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 79 m²	ca. 319 m²	3	219.000 €



Haus zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**219.000 €**
Kaufpreis pro m²	**2.772,15 €**
Wohnfläche	**ca. 79 m²**
Zimmer	**3**
Grundstücksfläche	**ca. 319 m²**
Verfügbar ab	**01.06.2027**
Baujahr	**1922**
Kategorie	**Standard**
Zustand	**Gepflegt**
Unterkellert	**Ja**
Etagen	**2**
Schlafzimmer	**2**
Badezimmer	**2**

Terrassen	**1**
Boden	**Fliesen, Laminat**
Kamin	**Ja**
Käuferprovision	**3,57% inkl. MwSt.**
Außenstellplatz · Anzahl	**2**
Energieausweistyp	**Bedarf**
Gültig bis	**28.10.2036**
Endenergiebedarf	**215,1 kWh/(m²a)**
Energieeffizienzklasse	**G**
Wesentlicher Energieträger	**Gas**
Befeuerungsart	**Gas**
Heizungsart	**Zentralheizung**
Energieausweis	**2014**

Herr Kambiz Javadi
Tel. 004916097306823
k.javadi@immofly.de



Terrasse

Objektbeschreibung

Sie suchen ein verlässliches, gut aufgeteiltes Eigenheim, das klassische Bausubstanz mit zeitgemäßer Technik verbindet? Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1922 bietet Ihnen auf einem ca. 319 m² großen Grundstück und rund 79 m² Wohnfläche eine durchdachte Raumaufteilung und umfangreiche Sanierungen. Das Objekt eignet sich ideal für Paare oder kleine Familien, die Wert auf einen gepflegten Gesamtzustand und niedrige Nebenkosten legen.

Im Erdgeschoss überzeugt die Immobilie durch kurze Wege und eine praktische Raumstruktur. Der offene Wohn- und Essbereich bildet das Zentrum des täglichen Lebens. Ein moderner Gaskamin sorgt hier auf Knopfdruck für effiziente und saubere Zusatzwärme. Der Boden im gesamten Wohnbereich ist mit robusten Fliesen ausgelegt.

An den Essbereich schließt sich die Küche an, von der aus Sie direkten Zugang zur überdachten Terrasse haben. Der angrenzende Garten bietet ausreichend Grün- und Freifläche für Freizeit und Erholung bei überschaubarem Pflegeaufwand.

Das Badezimmer im Erdgeschoss wurde zeitgemäß erneuert und überzeugt mit einer Fußbodenheizung, einer schwellenlosen Walk-In-Dusche sowie Fliesen in ansprechender Holzoptik.

Über die Treppe gelangen Sie ins Obergeschoss, das zwei separat begehbare Schlafzimmer mit Laminatboden beherbergt. Ein zweites Badezimmer auf dieser Etage ergänzt den Grundriss ideal. Für ein ganzjährig angenehmes Raumklima sorgen fest installierte Klimaanlagen im Erd- und Obergeschoss. Zusätzlich steht Ihnen im Keller nützlicher Stauraum zur Verfügung.

Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität und dem gepflegten Zustand dieser Immobilie. Kontaktieren Sie uns gerne für die Zusendung weiterer Unterlagen oder zur Vereinbarung Ihres persönlichen Besichtigungstermins. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Herr Kambiz Javadi
Tel. 004916097306823
k.javadi@immofly.de



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

Lagebeschreibung

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohnlage der Kreisstadt Heinsberg. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Schulen, Kindergärten und Ärzte sind in wenigen Minuten erreichbar. Über die Autobahn A46 sowie die öffentlichen Verkehrsmittel besteht eine zügige Anbindung an die umliegenden Städte wie Aachen, Mönchengladbach und Düsseldorf.

Herr Kambiz Javadi
Tel. 004916097306823
k.javadi@immofly.de



Terrasse



Gäste-WC

Herr Kambiz Javadi

Tel. 004916097306823

k.javadi@immofly.de



Küche



Essbereich

Herr Kambiz Javadi

Tel. 004916097306823

k.javadi@immofly.de



Wohnbereich



Wohnbereich

Herr Kambiz Javadi

Tel. 004916097306823

k.javadi@immofly.de



Schlafzimmer



Schlafzimmer_1

Herr Kambiz Javadi

Tel. 004916097306823

k.javadi@immofly.de



Badezimmer

Herr Kambiz Javadi

Tel. 004916097306823

k.javadi@immofly.de



Erdgeschoss und Außenbereich

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Herr Kambiz Javadi
Tel. 004916097306823
k.javadi@immofly.de

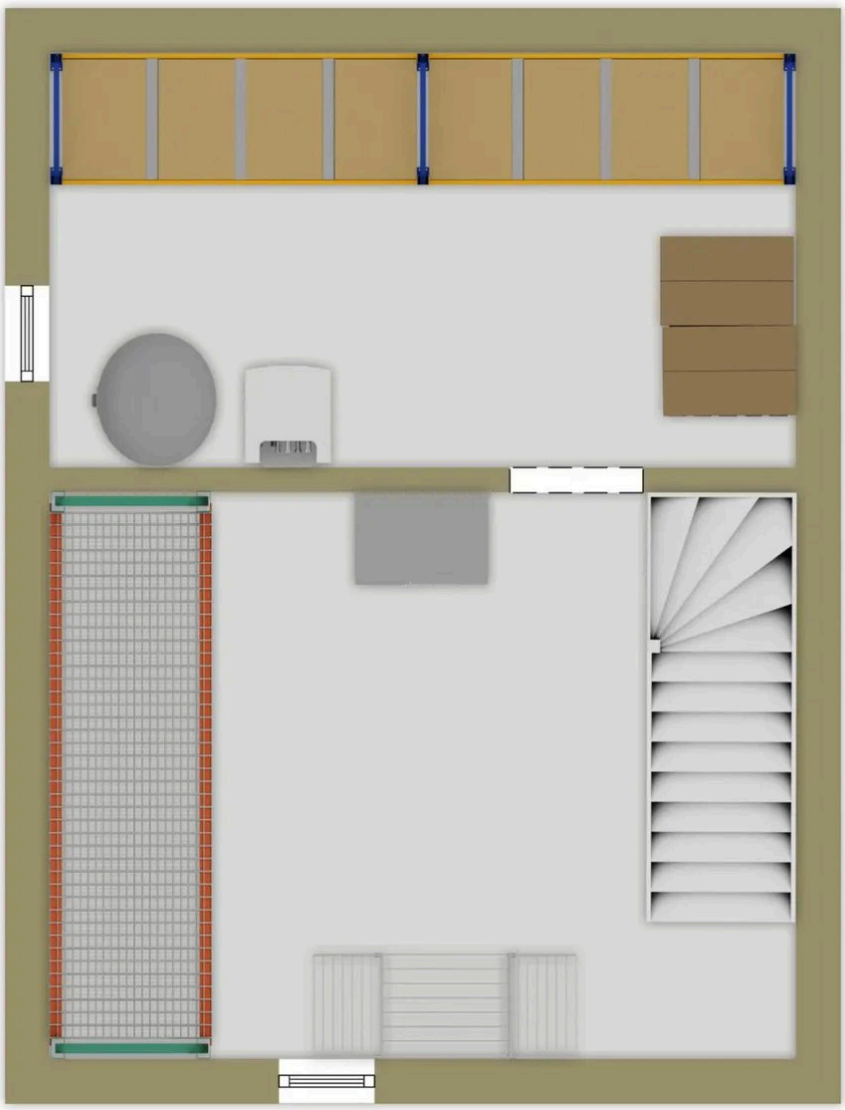


Obergeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Herr Kambiz Javadi
Tel. 004916097306823
k.javadi@immofly.de



Kellergeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Herr Kambiz Javadi
Tel. 004916097306823
k.javadi@immofly.de



Grundstücksplan

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Herr Kambiz Javadi
Tel. 004916097306823
k.javadi@immofly.de

Ausstattung

— nergie & Effizienz: Eigene Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung, gedämmtes Dach sowie Einblasdämmung in den Zwischendecken (Keller und OG)

— Klima & Heizung: Moderne Gas-Brennwerttherme aus 2016, Klimaanlagen im EG und OG, Fußbodenheizung im Hauptbad sowie ein Gaskamin im Wohnbereich

— Sanierung & Instandhaltung: Saniertes EG-Bad, 2023 ausgetauschte Isolierverglasung (Doppelverglasung) und neue Eingangstüren

— Außenbereich: Überdachte Terrassenfläche, eingefriedeter Garten und praktische Fliegengitter an den Fenstern

Herr Kambiz Javadi
Tel. 004916097306823
k.javadi@immofly.de



Ihr Ansprechpartner

Herr Kambiz Javadi

Sabrina Dietrich Immobilien

Telefon: 004916097306823

E-Mail: k.javadi@immofly.de

Diese Immobilie online