

EXPOSÉ

Immoprofi Karl - Einfamilienhaus als Kapitalanlage oder zum Eigenbedarf!



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
 Adresse: 52525 Heinsberg
 Baujahr: 1955
 Zimmerzahl: 3
 Wohnfläche (ca.): 85 m²
 Grundstücksfläche (ca.): 635 m²
 Garage / Stellplatz: ja
 Energieausweis: Bedarfsausweis
 Wesentlicher Energieträger: Gas

**Kaufpreis
 € 155.000,-**

IMMOPROFI Karl

Am Vorschelner Hof 11 ° 52525 Heinsberg ° Tel.: 02452 / 9965620
 mail@immoprofi-karl.de ° www.immoprofi-karl.de

> Einfamilienhaus
> Heinsberg
> 3 Zimmer

> 85 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 260129



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	52525 Heinsberg
Baujahr	1955
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	85 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	635 m ²
Kaufpreis	155.000,- €
Garage / Stellplatz	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiebedarf	465 kWh / (m ² *a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Baujahr	1955
Objekt ist vermietet	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Zustand	teil / vollrenovierungsbedürftig
bezugsfrei ab	nach Absprache
Provision für Käufer	3,57%
Provisionshinweis	Maklerhonorar inkl. MwSt., verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Ein Maklervertrag in gleicher Höhe wurde mit dem Verkäufer abgeschlossen.

Objektbeschreibung:

Älteres vermietetes Einfamilienhaus in guter und ruhiger Lage von Heinsberg-Oberbuch. Eignet sich für die Weitervermietung oder Eigennutzung nach Eigenbedarfskündigung.

Grundstückwert ca. 140.000,-€ laut Bodenrichtwert.

Das Gebäude muss umfangreich modernisiert / saniert werden. Daher wird es so günstig angeboten.

Ausstattung:

Einfache Ausstattung.

Lagebeschreibung:

In Heinsberg erwartet Sie eine Vielzahl an Einkaufszentren und Discountern, die Ihnen die tägliche Versorgung erleichtern. Das Stadtzentrum lädt darüber hinaus dazu ein, auch qualitativ hochwertige Produkte und Dienstleistungen zu entdecken und ein Einkaufserlebnis der besonderen Art zu genießen. Für Ihre gesundheitliche Versorgung steht Ihnen neben dem Städtischen Krankenhaus ein umfangreiches Netzwerk an Facharztpraxen sowie medizinischen Einrichtungen zur Verfügung.

Zudem sind Schulen und Kindergärten in der Nähe, was diese Lage besonders familienfreundlich macht. Die ideale Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) sowie der Bahnhof in Heinsberg runden das attraktive Angebot ab und machen die Stadt zu einem begehrten Wohnort.

Heinsberg, die westlichste Kreisstadt Deutschlands mit rund 42.000 Einwohnern, befindet sich nur etwa 1 Kilometer von Ihrer nächsten Wohngegend entfernt und bietet zahlreiche Vorzüge. Als lebendiges Mittelzentrum ist Heinsberg perfekt in der reizvollen Region zwischen Aachen, Mönchengladbach, Düsseldorf und der Provinz Limburg in den Niederlanden eingebettet. Die Anbindung an die A46 sorgt für eine hervorragende Verkehrsanbindung sowohl zur Rheinschiene als auch zu den benachbarten Niederlanden und Belgien.

Sonstiges:

Die Firma Immoprofi Götz Karl übernimmt keine Haftung für Angaben im Exposé, weder für Flächenangaben, Baugenehmigungen oder Bauzustand. Dies gilt auch für sämtliche angegebenen Zahlen, Prognosen, öffentlichen Äusserungen/Aussagen sowie alle weitere Angaben im Exposé, diese definieren den Kaufgegenstand ausdrücklich nicht. Alle Zahlen sind als ca. Werte zu verstehen und unverbindlich, liegt keine Wohnflächenberechnung vor, ist die Angabe zur Wohnfläche unverbindlich geschätzt. Wir geben grundsätzlich keine mündlichen Aussagen zum Bauzustand, Baugenehmigungen oder ähnliches. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Objektbilder:

Eckdaten

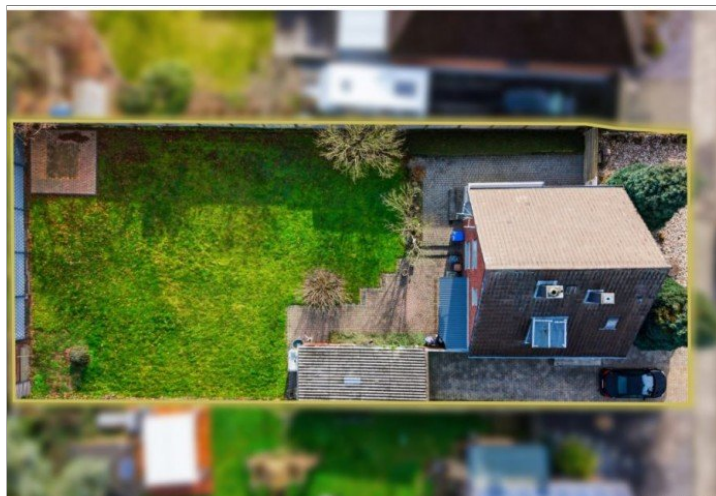
- > Einfamilienhaus
- > Heinsberg
- > 3 Zimmer

- > 85 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 260129



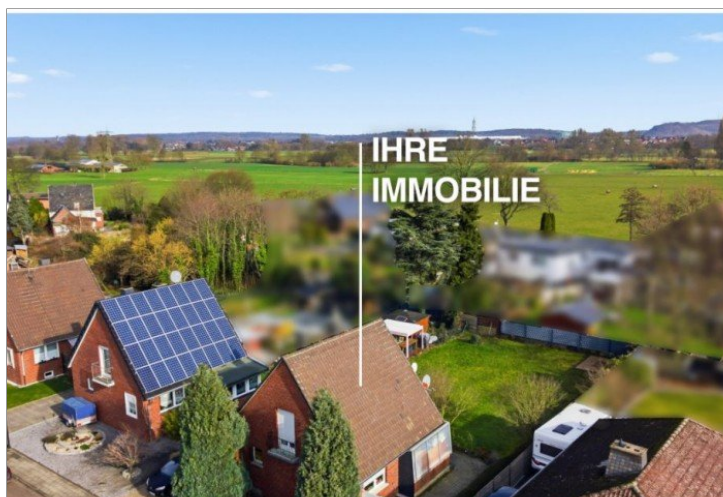
2. Ansicht

IMMOPROFI



5. Grundstück

IMMOPROFI



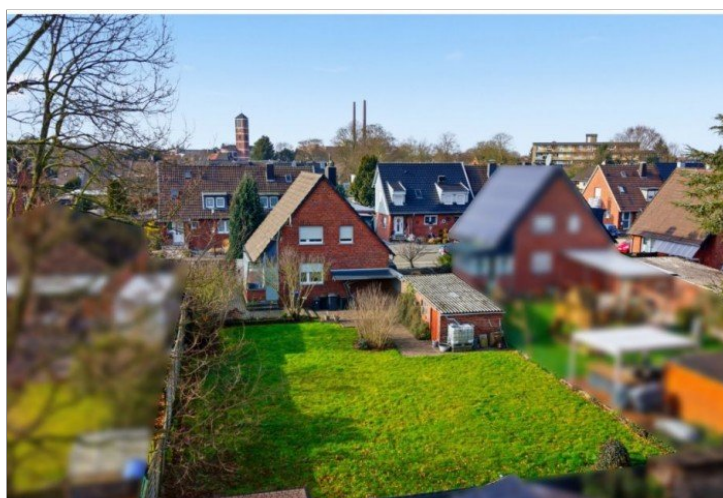
3. Vogelperspektive

IMMOPROFI



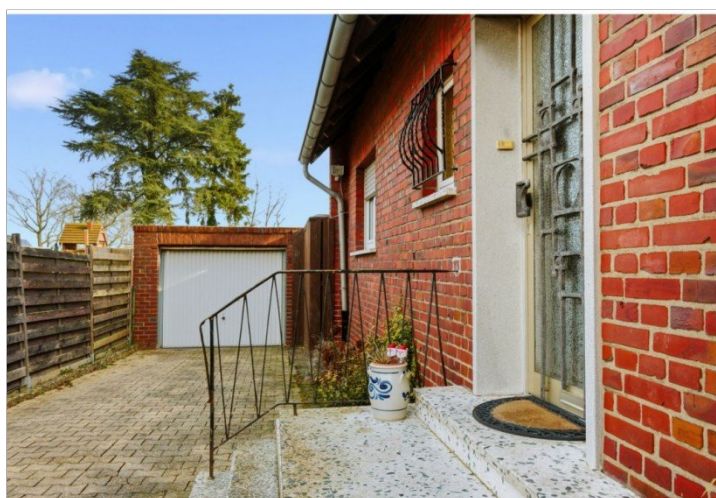
6. Ansicht

IMMOPROFI



4. Vogelperspektive

IMMOPROFI



7. Hauseingang

IMMOPROFI

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Heinsberg
- > 3 Zimmer

- > 85 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 260129



8. Einfahrt

IMMOPROFI



11. seitlich am Haus

IMMOPROFI



9. Garten

IMMOPROFI



12. Garten

IMMOPROFI



10. Garten

IMMOPROFI



13. Garten

IMMOPROFI

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Heinsberg
- > 3 Zimmer

- > 85 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 260129



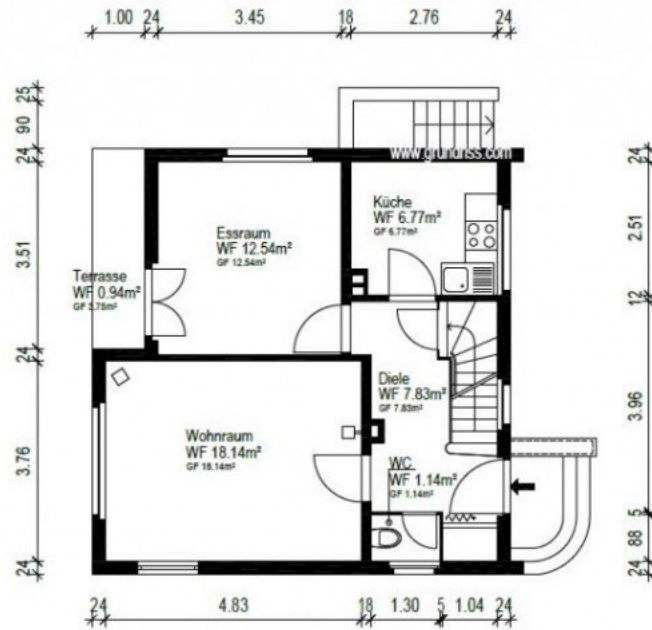
14. Garten

IMMOPROFI

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Heinsberg
- > 3 Zimmer

- > 85 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 260129



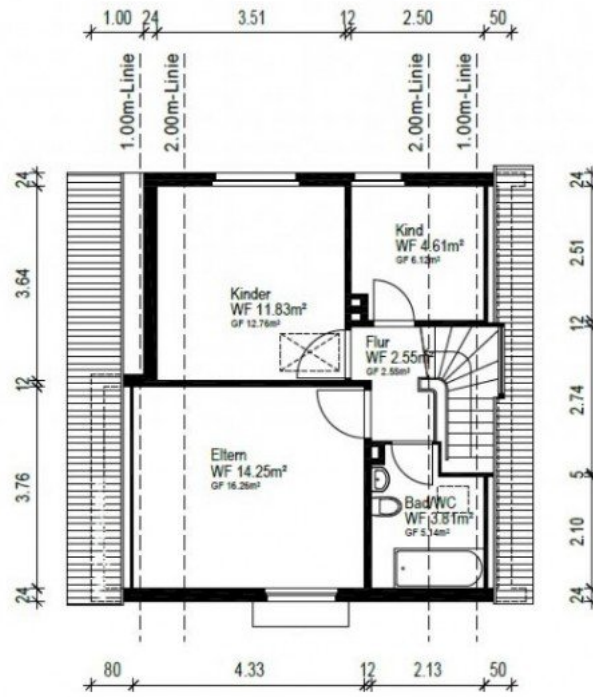
Grundriss Erdgeschoss



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Heinsberg
- > 3 Zimmer

- > 85 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 260129



Grundriss Dachgeschoss



