

EXPOSÉ

Immoprofi Karl - Einfamilienhaus in Heinsberg-Lieck



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
 Adresse: 52525 Heinsberg
 Baujahr: 1956
 Zimmerzahl: 4
 Wohnfläche (ca.): 95 m²
 Grundstücksfläche (ca.): 600 m²
 Energieausweis: Bedarfsausweis
 Wesentlicher Energieträger: Gas
 Endenergiebedarf: 255 kWh / (m²*a)

Kaufpreis
€ 220.000,-

IMMOPROFI Karl

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

> Einfamilienhaus
> Heinsberg
> 4 Zimmer

> 95 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 260804



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	52525 Heinsberg
Baujahr	1956
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	95 m²
Grundstücksfläche (ca.)	600 m²
Kaufpreis	220.000,- €
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiebedarf	255 kWh / (m²*a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Baujahr	1956
Objekt ist vermietet	ja
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	vermietet
Provision für Käufer	3,57%
Provisionshinweis	3,57% Maklerhonorar inkl. MwSt. Ein Maklervvertrag in gleicher Höhe wurde mit dem Verkäufer abgeschlossen. Die Maklerprovision ist verdient und fällig mit Abschluss des notariellen Kaufvertrags.

Objektbeschreibung:

****Vermietetes Einfamilienhaus in begehrter Lage von Heinsberg-Lieck****

Dieses charmante Einfamilienhaus, das im Jahr 1956 erbaut und 1967 erweitert wurde, bietet Ihnen ein gemütliches Zuhause in einer ruhigen und ansprechenden Nachbarschaft. Im Erdgeschoss begrüßt Sie ein lichtdurchflutetes, offenes Wohn- und Esszimmer, das ideale Voraussetzungen für gesellige Stunden mit Familie und Freunden schafft. Die angrenzende Küche ist praktisch geschnitten und bietet genügend Platz für kulinarische Kreationen. Zudem finden Sie im Erdgeschoss ein Gäste-WC mit Dusche sowie ein geräumiges Badezimmer mit Badewanne, das zum entspannen einlädt.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei gepflegte Zimmer, die vielseitig

genutzt werden können – sei es als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Hobbyraum. Eine Dachterrasse auf dem Anbau ergänzt diese Etage und lädt zum Verweilen im Freien ein.

Der großzügige Garten ist eine grüne Oase mit Blick auf benachbarte Gärten und lädt im Sommer zum Entspannen ein. Zudem ist der malerische Baggersee Lago Laprello in kurzer Fußdistanz erreichbar, wo Sie unvergessliche, entspannende Stunden verbringen können. Lassen Sie sich von dieser besonderen Immobilie begeistern!

Ausstattung:

- + 3 Zimmer im OG zzgl. Dachterrasse
- + schöner großer Garten
- + gepflegtes Einfamilienhaus
- + offenes Wohn.-Esszimmer
- + mit Keller
- + neue Junkers Gas Heizung aus 2023

Lagebeschreibung:

In Heinsberg erwartet Sie eine Vielzahl an Einkaufszentren und Discounter, 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:

Alle Angaben sind ohne Gewähr und beruhen ausschliesslich auf Informationen dritter. Diese Angaben wurden nicht auf Richtigkeit überprüft, so dass wir keine Gewähr für deren Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität übernehmen, dies betrifft ebenso den Bauzustand, welche wir nicht überprüfen, dafür nehmen Sie bitte einen Bausachverständigen in Anspruch. Grundrisse dienen nur zur Illustration. Irrtümer und Zwischenverkäufe sind vorbehalten. Liegt keine Wohnflächenberechnung

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Heinsberg
- > 4 Zimmer

- > 95 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 260804



vor, ist die Angabe zur Wohnfläche unverbindlich geschätzt.

Objektbilder:



2. Treppenhaus



4. Wohn. Esszimmer



3. Küche



5. Bad mit Wanne



6. Bad mit Dusche

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Heinsberg
- > 4 Zimmer

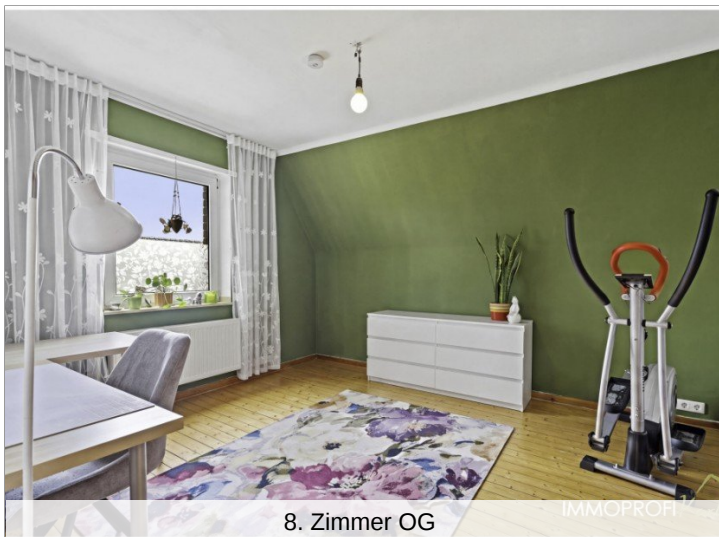
- > 95 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 260804



7. Zimmer OG



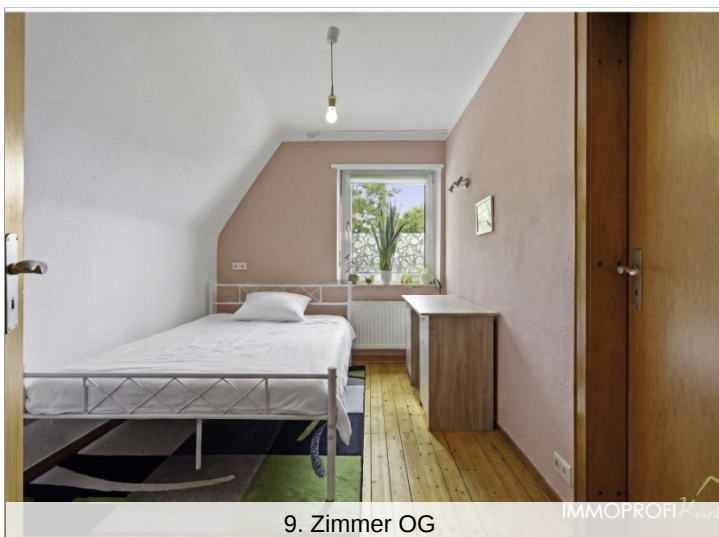
10. Dachterrasse Anbau



8. Zimmer OG



11. Blick vom Haus zum Garten



9. Zimmer OG



12. Blick vom Garten zu Haus

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Heinsberg
- > 4 Zimmer

- > 95 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 260804



13. Gebäudeansicht

IMMOPROFI

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Heinsberg
- > 4 Zimmer

- > 95 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 260804



Ansprechpartner:



Immobilienberater G. Karl

Telefon: 0049 (0) 24 52 - 99 656 20

E-Mail: info@immoprofi-karl.de

Erreichbar von Mo.-Fr. von 9.30 Uhr-13.00 /
14.00 - 17.00 Uhr.

Firmendaten:

IMMOPROFI Karl

Am Vorschelner Hof 11
52525 Heinsberg

Tel.: 02452 / 99 656 20

Fax: 02452 / 99 656 22

E-Mail: info@immoprofi-karl.de

Web: www.immoprofi-karl.de

Inhaber:

Herr Götz Karl

Immobilienvermittler IHK bei EBZ Bochum,
europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und
Immobilienwirtschaft;
Immobilienmakler;

Ihre Notizen: