

Exposé

Einfamilienhaus in Heinsberg

***PROVISIONSFREI* Einfamilienhaus mit sep.
Einliegerwohnung und traumhaftem Garten, 2 Garagen**



Objekt-Nr. OM-313622

Einfamilienhaus

Verkauf: **449.000 €**

Ansprechpartner:
Peter Polus
Telefon: 01573 5179324

52525 Heinsberg
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1989	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	896,00 m ²	Schlafzimmer	5
Etagen	2	Badezimmer	3
Zimmer	7,00	Garagen	2
Wohnfläche	190,00 m ²	Stellplätze	2
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

****Objektbeschreibung:****

Dieses beeindruckende Einfamilienhaus mit separater Einliegerwohnung bietet großzügigen Wohnraum und erstreckt sich über ein 900 Quadratmeter großes Grundstück. Das im Jahr 1989 erbaute Objekt zeichnet sich durch eine bewundernswerte Gartenanlage mit Terrassen auf verschiedenen Ebenen aus und bietet ein fast märchenhaftes Wohnumfeld.

****Raumaufteilung und Ausstattung:****

Das Haus erstreckt sich über zwei Etagen zzgl. Souterrain (Einliegerwohnung) und präsentiert einen durchdachten Grundriss.

Im Erdgeschoss befinden sich eine einladende Diele, ein modernisiertes Badezimmer mit großer, ebenerdiger Dusche aus Glas, eine Wohnküche mit Abstellkammer, sowie ein helles, offen geschnittenes Wohn- und Esszimmer mit direktem Zugang zur Terrasse / Gartenanlage.

Das Obergeschoss bietet drei geräumige Zimmer und ein weiteres Badezimmer, welches mit einer großen Dusche, einem Doppelwaschtisch, WC mit Unterputzmodul und dem Waschmaschinenanschluss ausgestattet ist.

Die voll ausgestattete und modern möblierte Einliegerwohnung im Souterrain erreichen Sie entweder über eine Treppe in der Diele im Erdgeschoss oder über ihren eigenen Zugang neben dem Haus, inklusive teilüberdachter Terrasse im Grünen mit viel Privatsphäre. Sie eignet sich ideal zur Vermietung oder für Mehrgenerationenwohnen. Die Einliegerwohnung umfasst ein Wohn- und Esszimmer mit offener Küche und Panoramakamin, zwei Schlafzimmer, einen Heizungsraum und ein Badezimmer, welches ebenfalls mit einer ebenerdigen Dusche mit Glaskabine ausgestattet ist.

Alle Badezimmer im Haus sind bereits modernisiert.

Hochwertige Bodenfliesen in Holzoptik, moderne PVC-Dielen in Holz- / und Betonoptik und die kunstgeschmiedeten Metallhandläufe und Geländer, sowie Fenstergitter unterstreichen unter anderem das attraktive Ambiente des Hauses. Für zusätzliche Sicherheit sorgen ein Kamerasystem und eine Alarmanlage, während teilweise elektrische, programmierbare Rollläden den Komfort erhöhen.

Ausstattung

****Energieeffizienz und Technik:****

Eine Wärmepumpe für Heizung und Warmwasserbereitung, Fußbodenheizung, zweischaliges, isoliertes Mauerwerk sowie eine umfassende Dämmung von Dach und Dachboden gewährleisten eine hohe Energieeffizienz und ein angenehmes Wohnklima. Hier sind Sie zukünftig ideal aufgestellt. Energieeffizienz A.

****Garagen und Außenbereich:****

Zwei Garagen mit Sattel- und Walmdach fügen sich harmonisch in das Erscheinungsbild des Hauses ein. Eine der Garagen bietet mit ihren Übermaßen und einer Fläche von 37 Quadratmetern ausreichend Platz für ein Wohnmobil/ Wohnwagen/ Boot oder eine Hobbywerkstatt. In beiden Garagen ist ein Starkstromanschluss vorhanden. Ein Hauswasserwerk in Verbindung mit einem Brunnen sorgt stets für ausreichende Bewässerung der Gartenanlage.

****Fazit:**** Diese Immobilie bietet eine seltene Gelegenheit für anspruchsvolle Käufer, die Wert auf großzügigen Wohnraum, Komfort und Sicherheit legen. Ob

für die Eigennutzung mit Einliegerwohnung, als Mehrgenerationenhaus oder als renditestarke Kapitalanlage durch Vermietung – dieses Haus bietet vielfältige

Nutzungsmöglichkeiten und eine hohe Lebensqualität.

Keine Maklerprovision! Für weitere Informationen und Besichtigungen stehen wir gerne zur Verfügung. Bei Möglichkeit bitte Kontakt per Whatsapp: 015735179324

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Die Immobilie befindet sich in Heinsberg-Dremmen. In Laufnähe des Objekts sind die Buslinien 402, 492 und 493 vorhanden. Überregionale Ziele sind durch

die nahe verkehrende Bahnlinie RB33 gut erreichbar. In näherer Umgebung finden Sie zwei Supermärkte, eine Bäckerei, einen Arzt und ein Restaurant. Auch

eine Apotheke und ein Friseur sind ganz in der Nähe. Weiter entfernt gibt es darüber hinaus diverse Einkaufsmöglichkeiten. Einige Museen, diverse Erholungs und

Sportmöglichkeiten (u. a. eine Grün- und Parkanlage) und interessante Ausgehmöglichkeiten erreichen Sie schließlich ebenfalls im größeren Umkreis.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	41,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Terrasse / Garten

Exposé - Galerie



Garten / Garage 2 (Halle)



Wohnzimmer / Essbereich

Exposé - Galerie



Wohnzimmer / Essbereich

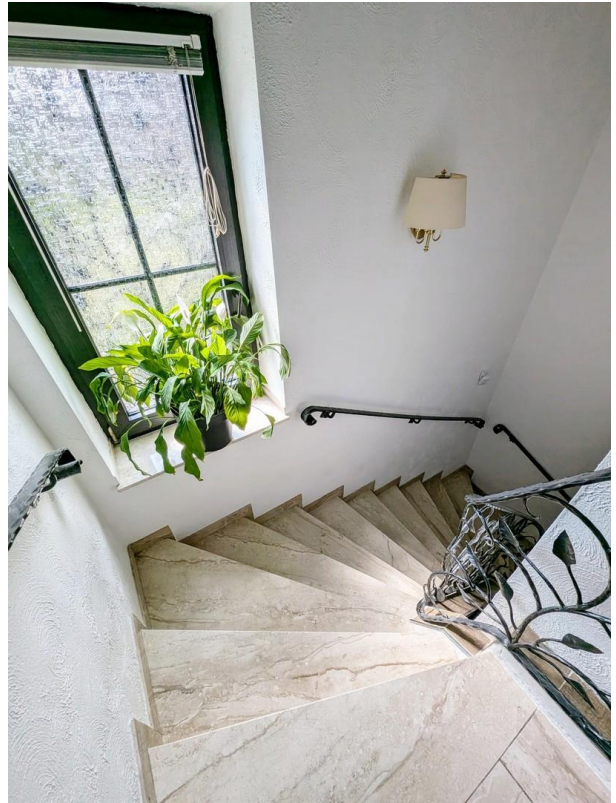


Küche

Exposé - Galerie



WC / Dusche EG



Treppe



Diele / Treppe

Exposé - Galerie



Bad / Waschküche



Büro / Schlafzimmer OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer OG



Büro / Schlafzimmer OG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Einliegerwohnung



Schlafzimmer Einliegerwohnung

Exposé - Galerie



Bad / WC Einliegerwohnung



Terrasse Einliegerwohnung

Exposé - Galerie



Küche Einliegerwohnung



Schlafzimmer Einliegerwohnung

Exposé - Galerie



Grillplatz / Garage 1



Garage 2 (Halle)

Exposé - Galerie

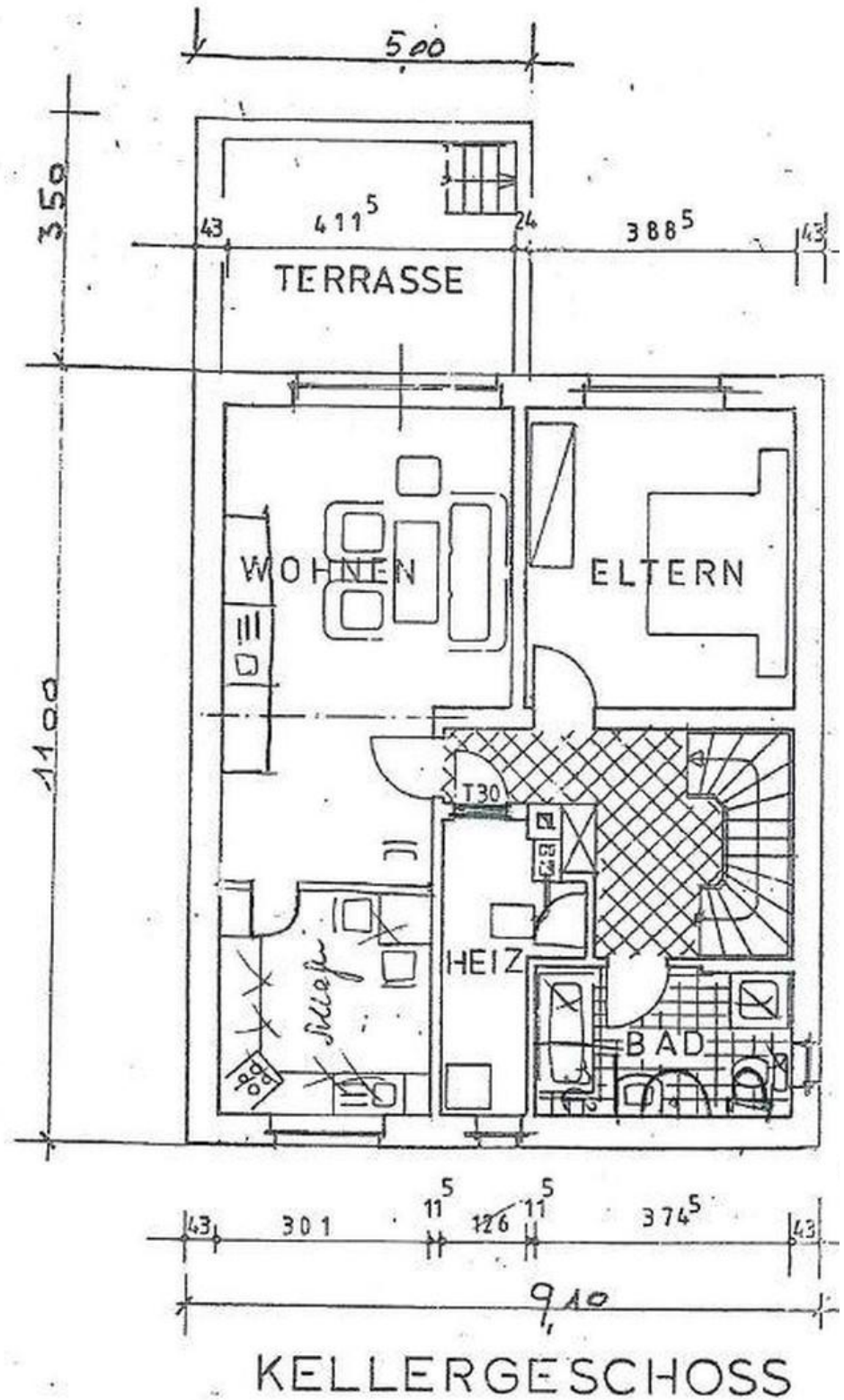


Aussenansicht



Garten

Exposé - Grundrisse



Souterrainwohnung / Einlieger

