



Wohnung

Lebensqualität auf 62 m²: 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon, offenem Raumgefühl und cleverem Grundriss

**Objekt-Nr.:
20049-3667**

Wohnung zum Kauf

in 52525 Heinsberg / Oberbruch





Details

Preise	Kaufpreis	192.000 €
	Käuferprovision	3,57% inkl. MwSt.
Flächen	Wohnfläche	ca. 62 m²
	Zimmer	2
Zustand und Bauart	Baujahr	2021
	Kategorie	Standard
	Zustand	gepflegt
	Unterkellert	Nein
Räume, Flure und Etagen	Schlafzimmer	1
	Badezimmer	1
	Terrassen	1

Beschreibung

Im 1. Obergeschoss eines modernen Neubaus aus dem Jahr 2021 eröffnet sich auf rund 62 m² eine Wohnung, die modernes Design und durchdachten Komfort in perfekter Harmonie vereint. Beim Betreten empfängt Sie ein heller, freundlicher Flur, der den Ton für das gesamte Wohnkonzept angibt: offen, großzügig und doch gemütlich. Zwei Zimmer schaffen hier ein Zuhause, das keine Wünsche offenlässt – der offene Wohn-, Ess- und Kochbereich bildet das pulsierende Herz der Wohnung, lichtdurchflutet und ideal für gesellige Abende oder entspannte Stunden. Das angrenzende Schlafzimmer bietet mit seiner ruhigen Atmosphäre den perfekten Rückzugsort für erholsame Nächte. Das Tageslichtbad überzeugt nicht nur durch seine Helligkeit, sondern auch durch seine ebenerdige Dusche. Ein besonderes Highlight ist der Balkon, der direkt vom Wohnbereich zugänglich ist: Hier genießen Sie Ihren Morgenkaffee mit frischer Luft oder lassen den Tag entspannt ausklingen. Diese Wohnung ist



nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern ein Zuhause, das durch seine klare Struktur und durchdachten Details begeistert – ideal für Menschen, die Wert auf Qualität, Komfort und modernes Design legen.

Ausstattung

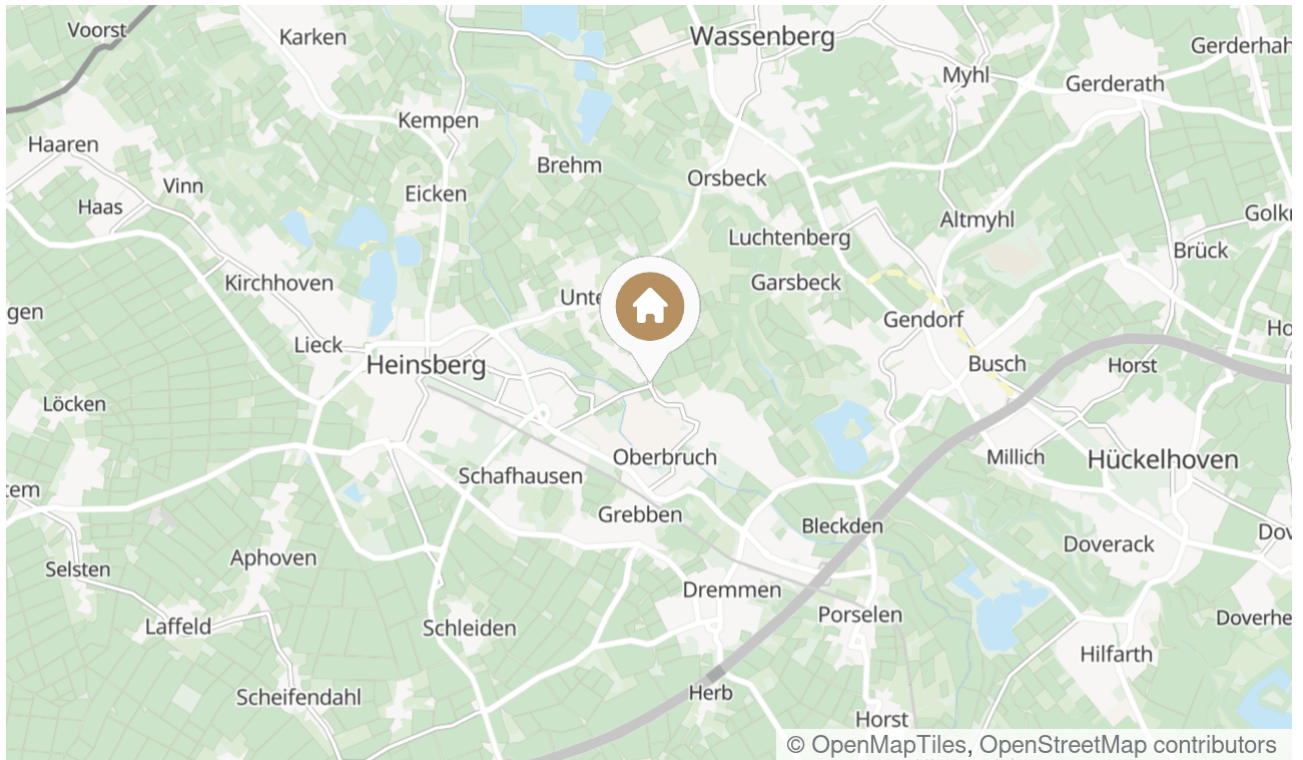
- Errichtet im Jahr 2021 besticht die Wohnung im 1. Obergeschoss durch ein modernes und durchdachtes Wohnkonzept auf etwa 62 m² - Zwei Zimmer Wohnung mit offen gestaltetem Wohn-, Ess- und Kochbereich sowie ein einladender Eingangsflur - Helles Tageslichtbad mit Dusche - Balkon, direkt vom Wohnbereich aus zugänglich, ideal zum Entspannen und Genießen - Kunststofffenster mit elektrisch bedienbaren Rollläden sorgen für optimale Lichtverhältnisse und Privatsphäre - Fußbodenheizung in allen Räumen schafft ein behagliches Raumklima - Effiziente Beheizung und Warmwasserbereitung dank moderner Luftwärmepumpe - Separater Abstellraum innerhalb der Wohnung bietet praktischen Stauraum - Optional stehen Garage und Stellplatz zur Verfügung und runden das Angebot ab - Seit Mai 2023 vermietet mit einer Kaltmiete von 590 Euro



Lage & Umgebung

52525 Heinsberg / Oberbruch

Hier verbindet sich Ruhe mit guter Erreichbarkeit – ein echtes Plus für Kapitalanleger, Singles oder Paare, die Wert auf eine ausgewogene Balance zwischen Wohnkomfort und urbaner Nähe legen. Die Umgebung besticht durch eine gepflegte Nachbarschaft, in der man Privatsphäre und Gemeinschaft gleichermaßen genießen kann. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien und gemütliche Cafés sind schnell fußläufig erreichbar und machen den Alltag angenehm unkompliziert. Wer gerne aktiv ist, findet in der nahen Natur rund um die Wurm zahlreiche Wege zum Joggen, Spazieren oder Radfahren – ein idealer Ausgleich zum Alltag. Die Anbindung ist hervorragend: Mit dem Auto sind größere Städte wie Aachen oder Düsseldorf in kurzer Zeit erreichbar, und auch der öffentliche Nahverkehr bietet gute Verbindungen ins Umland. Das macht den Standort besonders attraktiv für Berufspendler und alle, die mobil bleiben möchten. Das Wohnumfeld ist geprägt von gepflegten Mehrfamilienhäusern und viel Grün – hier herrscht eine angenehme Atmosphäre mit freundlichen Nachbarn, die das Wohnen noch wertvoller macht. Parkmöglichkeiten sind ausreichend vorhanden und erleichtern den Alltag zusätzlich. Nicht zuletzt überzeugt die Lage durch eine stabile Mietnachfrage und eine positive Entwicklung, die Sicherheit und Wertsteigerungspotenzial für Kapitalanleger garantiert. Wer hier investiert, setzt auf einen Standort mit Charme und Zukunft.



Die Karte dient lediglich als Orientierungshilfe und stellt nicht die exakte Lage dar. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.



Energieausweis

Energieausweistyp

Bedarf

Gültig bis

2031-05-27

Endenergiebedarf

19,7 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse

A+

Baujahr

2021

Wesentlicher Energieträger

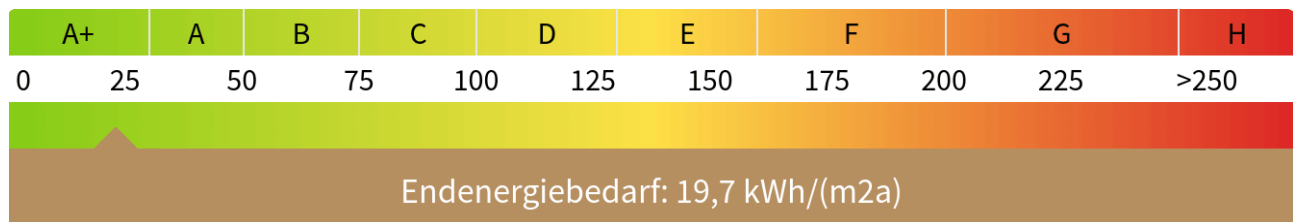
Luft/Wasser-Wärmepumpe

Befeuerungsart

Luft/Wasser-Wärmepumpe

Heizungsart

Fußbodenheizung





Offener Wohn Essbereich



Hausansicht



Hausansicht



Diele



Badezimmer



Schlafzimmer



Küchenbereich



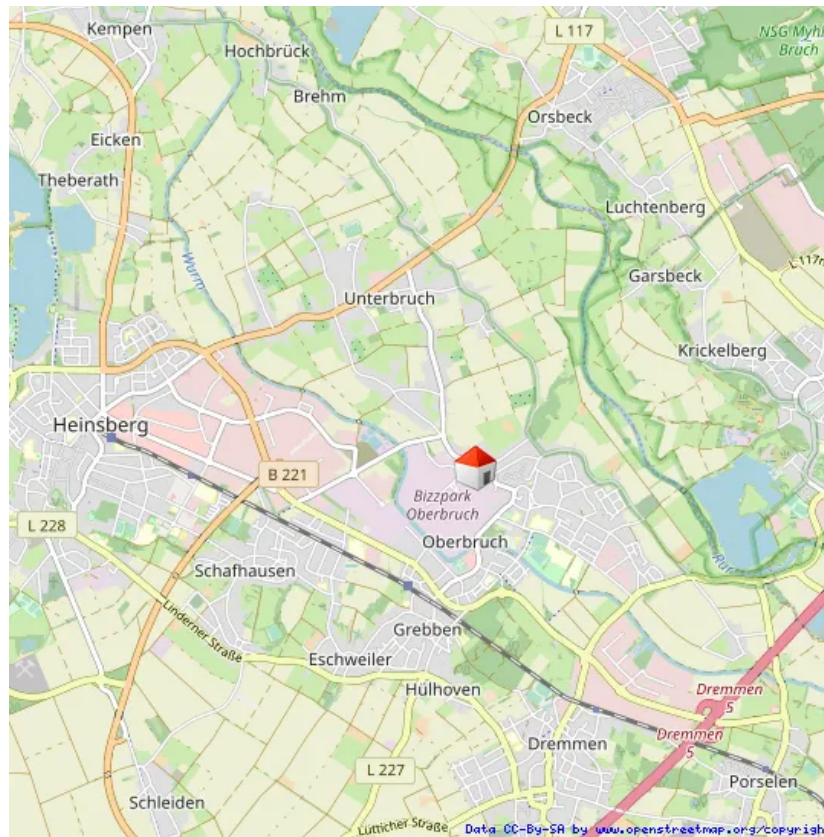
Wohn Essbereich



Balkon



optionale Garage



Lageplan

Kontakt

D+P Immobilien GmbH

Mühlenstraße

53721 Siegburg

Telefon: 02241/1743-0

E-Mail: f.halstrick@immobilien-dp.de

Ihr Ansprechpartner

Herr Felix Halstrick

Impressum

www.immobilien-dp.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.immobilien-dp.de

