



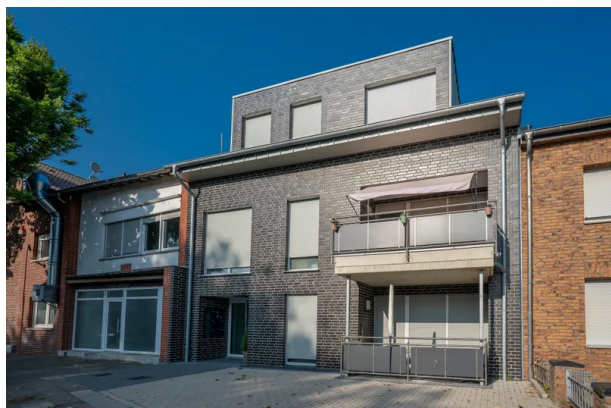
Wohnung

**Wohnen mit Freiraum: Offener
Wohnbereich und sonnige
Dachterrasse – Komfort und
Lifestyle im 1. OG**

**Objekt-Nr.:
20049-3666**

Wohnung zum Kauf

in 52525 Heinsberg / Oberbruch





Details

Preise	Kaufpreis	180.000 €
	Käuferprovision	3,57% inkl. MwSt.
Flächen	Wohnfläche	ca. 58 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

Willkommen in dieser attraktiven 2-Zimmer-Wohnung, die 2021 in einem modernen Mehrfamilienhaus im 1. Obergeschoss fertiggestellt wurde. Mit einer durchdachten Wohnfläche von ca. 58 m² verbindet sie zeitgemäßen Komfort mit einem offenen und großzügigen Raumgefühl. Der offene Wohn-, Ess- und Kochbereich bildet das Herzstück der Wohnung und lädt mit viel Tageslicht und einer angenehmen Atmosphäre zum gemeinsamen Kochen, Entspannen und geselligen Beisammensein ein. Der freundlich gestaltete Flur empfängt Sie herzlich und schafft eine klare Verbindung zu den anderen Räumen. Das innenliegende Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet, die ein hohes Maß an Komfort bietet – ideal für alle Lebensphasen. Ein besonderes Highlight ist die großzügige Dachterrasse, die direkt vom Wohnbereich zugänglich ist. Sie bietet Ihnen einen privaten Rückzugsort unter freiem Himmel, an dem Sie sonnige Stunden genießen oder den Feierabend entspannt ausklingen lassen können. Diese Wohnung ist perfekt geeignet für Singles oder Paare, die ein



modernes Zuhause mit praktischer Raumaufteilung suchen. Ebenso bietet sie Kapitalanlegern eine attraktive Möglichkeit, in eine hochwertige Immobilie mit zukunftsweisender Ausstattung zu investieren. Erleben Sie modernes Wohnen in einer gepflegten Anlage, die durch ihr durchdachtes Konzept und ihre hochwertige Ausstattung überzeugt.

Ausstattung

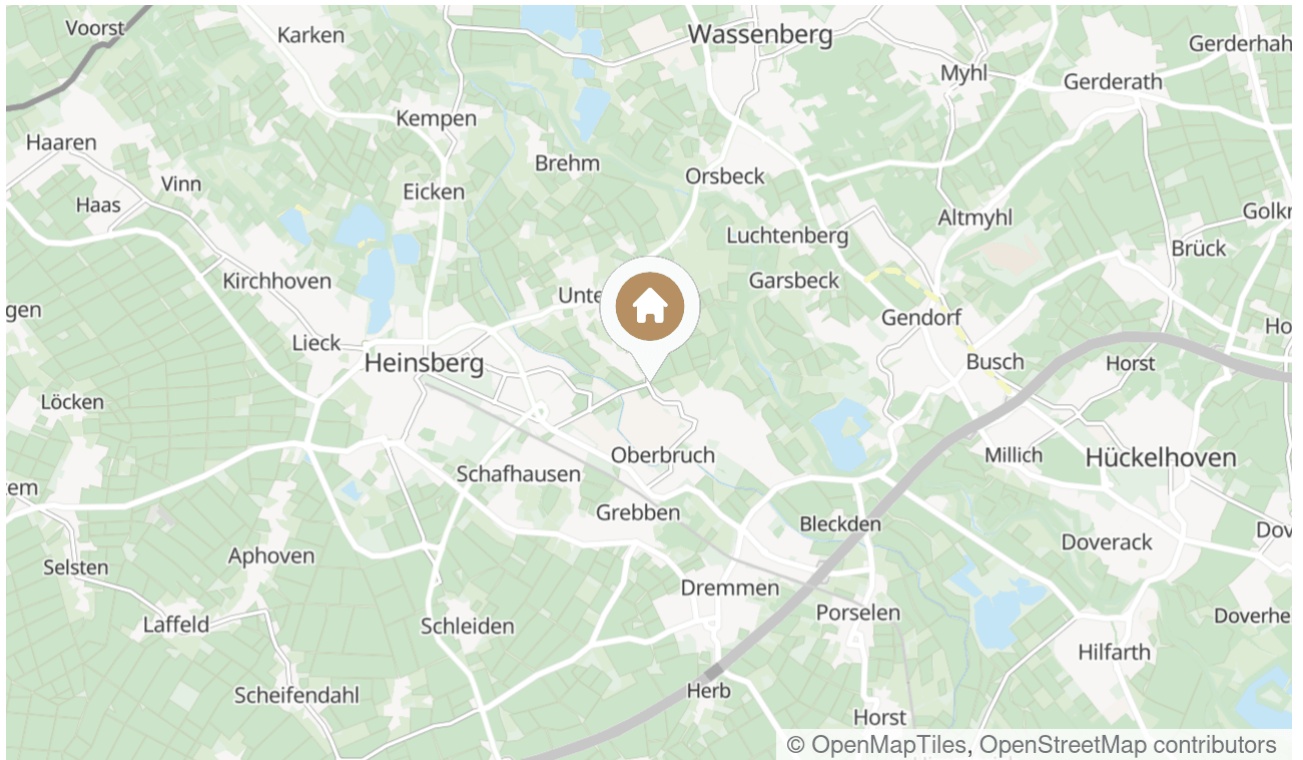
- Baujahr 2021, modernes und durchdachtes Wohnkonzept auf ca. 58 m² - Zwei Zimmer mit offenem Wohn-, Ess- und Kochbereich, ergänzt durch einen einladenden Flur - Innenliegendes Badezimmer mit Dusche - Großzügige Dachterrasse, direkt vom Wohnbereich zugänglich, ideal zum Entspannen und Genießen - Kunststofffenster mit elektrisch betriebenen Rollläden, die für viel Licht und Privatsphäre sorgen - Fußbodenheizung in allen Räumen schafft behagliche Wärme und angenehmes Raumklima - Effiziente Beheizung und Warmwasserbereitung über eine moderne Luftwärmepumpe - Separater Abstellraum innerhalb der Wohnung bietet praktischen Stauraum für den Alltag
- Optional sind Garage und Stellplatz verfügbar und runden das Angebot ab - Vermietet seit Mai 2023 mit einer Kaltmiete von 550 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

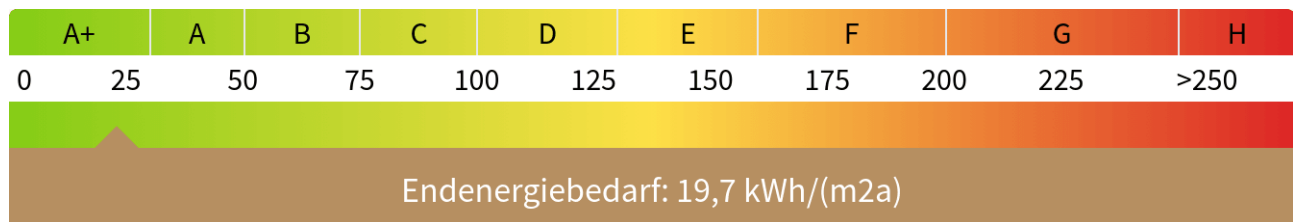
Luft/Wasser-Wärmepumpe

Befeuerungsart

Luft/Wasser-Wärmepumpe

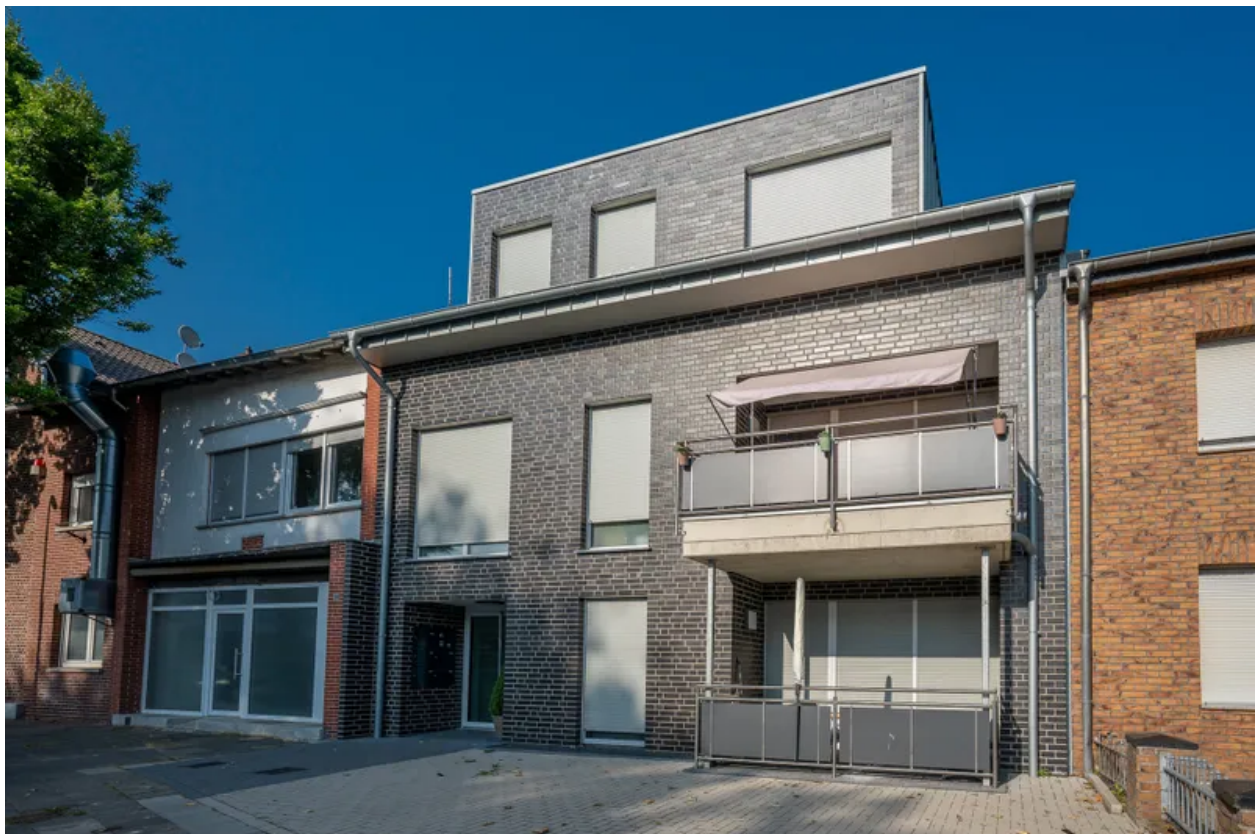
Heizungsart

Fußbodenheizung





Wohn Essbereich



Hausansicht



Treppenhaus



Schlafzimmer



Badezimmer



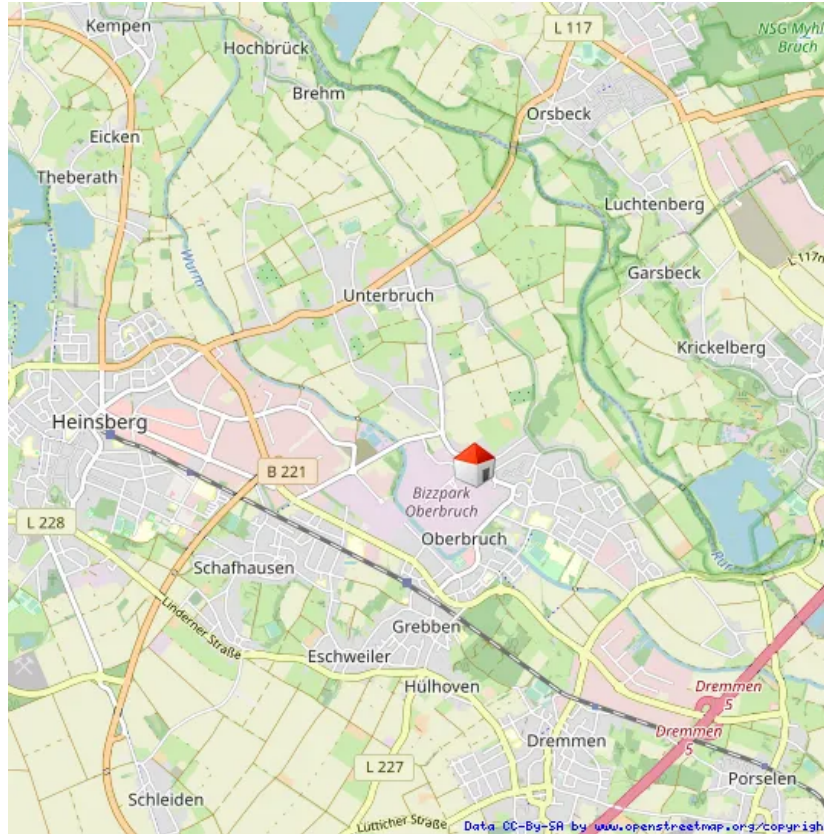
Küchenbereich



Dachterasse



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

