



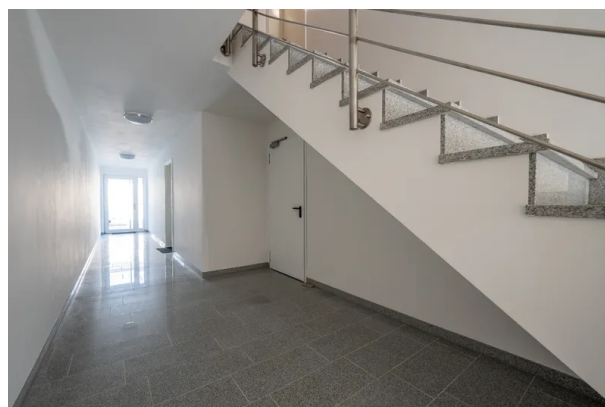
Wohnung

**Helle Erdgeschosswohnung mit
sonniger Terrasse, offenem
Wohnkonzept und barrierearmer
Gestaltung**

**Objekt-Nr.:
20049-3665**

Wohnung zum Kauf

in 52525 Heinsberg / Oberbruch





Details

Preise	Kaufpreis	199.000 €
	Käuferprovision	3,57% inkl. MwSt.
Flächen	Wohnfläche	ca. 68 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

Stellen Sie sich vor, Sie betreten eine frisch erbaute Erdgeschosswohnung aus dem Jahr 2021, die modernes Wohnen mit höchstem Komfort verbindet. Auf rund 68 m² entfaltet sich ein lichtdurchfluteter, offener Wohn-, Ess- und Kochbereich, der mit seinen großen Kunststofffenstern und elektrisch bedienbaren Rollläden nicht nur für Helligkeit sorgt, sondern Ihnen auch jederzeit Privatsphäre garantiert. Von hier aus treten Sie direkt auf Ihre eigene, ruhige Terrasse – ein kleines Paradies zum Entspannen, Frühstücken oder für gesellige Abende mit Freunden, ganz geschützt zum Innenhof ausgerichtet. Das Badezimmer ist hell und funktional, mit einer Dusche, die für ein bequemes, altersgerechtes Wohnen sorgt. Ein großzügiges Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für Ihre persönliche Rückzugsoase, während der praktische Abstellraum zusätzlichen Stauraum schafft – hier lässt sich alles clever



verstauen, was Sie nicht ständig brauchen. Greifen Sie zu und sichern Sie sich dieses attraktive Angebot in einem kleinen, modernen Mehrfamilienhaus, das mit seiner durchdachten Ausstattung und ruhigen Lage alle Wünsche erfüllt.

Ausstattung

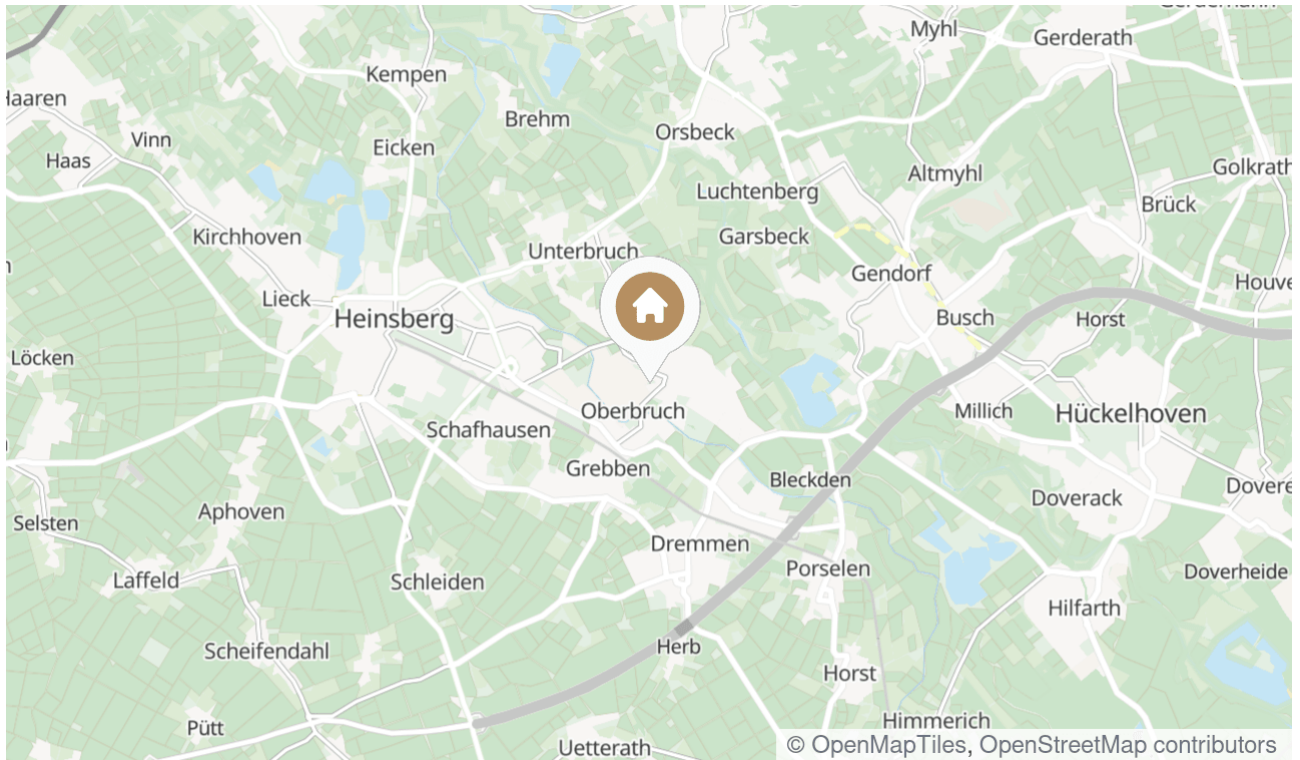
- Baujahr 2021 - 1Wohnfläche ca. 68 m² - 2 Zimmer (Flur, Schlafzimmer, offener Wohn-, Ess- und Kochbereich) - Innenliegendes Badezimmer mit Dusche - Terrasse mit Zugang vom Wohnbereich, zur ruhigen Innenhofseite gelegen - Kunststofffenster mit elektrischen Rollläden - Beheizung und Warmwasser über Luftwärmepumpe - Fußbodenheizung in allen Räumen - Separater Abstellraum innerhalb der Wohnung - optional steht Ihnen eine Garage und/oder ein Stellplatz zur Verfügung - Vermietet seit 01.11.2024 - Kaltmiete 680,00 €



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

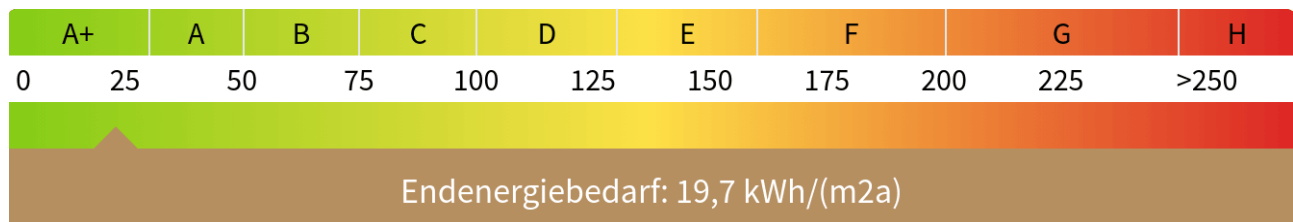
Luft/Wasser-Wärmepumpe

Befeuerungsart

Luft/Wasser-Wärmepumpe

Heizungsart

Fußbodenheizung





Hausansicht



Eingangsbereich



Treppenhaus



Flur



Badezimmer



Schlafzimmer



Offener Wohnbereich



Essbereich



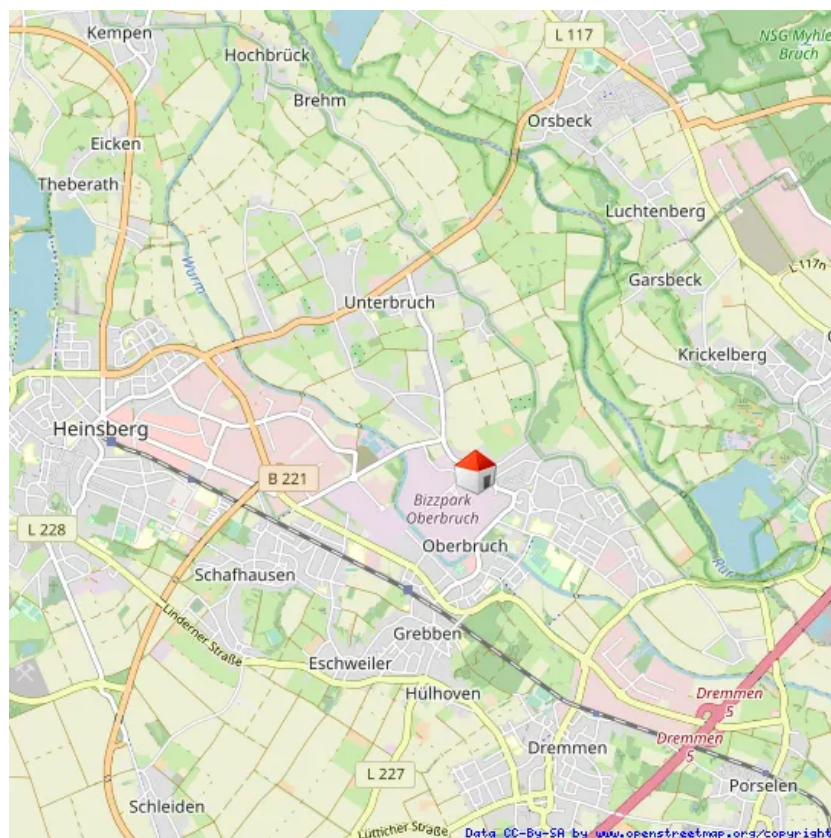
Detail



Terrasse



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

