



Haus

**Hier ist alles möglich!
Individuelles Wohnhaus mit
Atelier und Gewerbefläche in
Heinsberg**

**Objekt-Nr.:
20069-2648**

Haus zum Kauf

in 52525 Heinsberg-Heinsberg





Details

Preise	Kaufpreis	550.000 €
	Käuferprovision	3.57 %
Informationen	verfügbar ab	nach Vereinbarung
	Provisionspflichtig	✓
Flächen	Wohnfläche	ca. 209 m²
	Zimmer	5
	Nutzfläche	ca. 112 m²
	Grundstücksfläche	ca. 1.971 m²
Zustand und Bauart	Baujahr	1958
	Kategorie	Standard
	Zustand	gepflegt
Räume, Flure und Etagen	Etagen	2

Stellplätze

Freiplatz	Anzahl
	5
Garage	Anzahl
	1

Beschreibung

Nicht nur die Lage zählt - aber auch! Nach der Arbeit das Wochenende, den Feierabend oder die Ferien genießen - mit Blick ins Grüne - in ländlicher Lage - was will man mehr! Hier bietet sich die einmalige Chance zum Erwerb einer

individuellen Wohnhauses mit Atelier und Gewerbefläche zum Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Freistehendes, individuelles Einfamilienhaus mit Atelierfläche und separatem Gewerbetrakt. Mittelpunkt des Hauses ist der behagliche Wohn-Essbereich mit Grundofen und Fensterflächen zum Garten und zur Terrasse mit schönen Ausblick auf das fast 2000m² große Grundstück. Eine Küche im Landhausstil und ein separater Schlaftrakt im Dachgeschoss mit zwei bis drei Schlafzimmern runden das interessante Angebot ab. Ein Highlight des Objektes ist aber das separate Atelier im Obergeschoss und die große Gewerbefläche mit Lagerräumen im Erdgeschoss. Hier haben Sie wirklich alle Möglichkeiten um Wohnen und Arbeiten im eigenen Objekt zu realisieren.

Ausstattung

Sie suchen das Individuelle und Besondere - zum Wohnen und Arbeiten unter einem Dach - mit viel Platz für Gewerbe, Kunst, Hobby, Tiere etc. - in naturnaher Lage - und großem Grundstück? Dann sollten Sie unbedingt hier besichtigen! Auf einen Blick: in ländlicher, naturnaher Lage und gepflegtem Umfeld zentrumsnah in Heinsberg gelegen in unmittelbarer Nachbarschaft von Feldern, Landwirtschaft und Pferdekoppeln architektonisch reizvolles und sehr individuelles Einfamilienhaus mit Altbaucharme solide Bauausführung in Massivbauweise mit ca. 112m² großer Gewerbefläche für Tischlerei o.ä. zuzüglich weiterer 100m² Lagerflächen mit ca. 89m² großer Atelierfläche im Obergeschoss für Kunst, Handwerk, Yoga, Hobby, etc. ca. 120m², auf 4-5 Zimmer individuell aufgeteilte Wohnfläche mit Altbauflair im Haupthaus zeitlose und hochwertige Bodenbeläge aus Holzdielen, Fliesen etc. im Vintage-Stil mit handwerklich aufwendig erstelltem Grundofen im Wohn-Essbereich fast 2000m² Grundstück am Feldrand gelegen schön gestaltete Gartenanlage mit altem Baumbestand, großer Terrasse, Pool uvm. große und hohe Garage (auch für Wohnmobil o.ä. geeignet) und weitere Stellplätze direkt am Haus

Sonstiges

Das Haus wurde bei Erstellung und Modernisierung so solide ausgeführt und zeitlos ausgestattet, so dass grundsätzlich vor Einzug kleine Malerarbeiten genügen würden. Das Objekt befindet sich optisch und technisch in einem Zustand, der als altersgemäß zu bezeichnen ist. Aus heutiger Sicht entsprechen u.U. einige Details nicht mehr den aktuellen modernen Wohnansprüchen. Die Immobilie bietet daher genug Raum zur Realisierung der eigenen



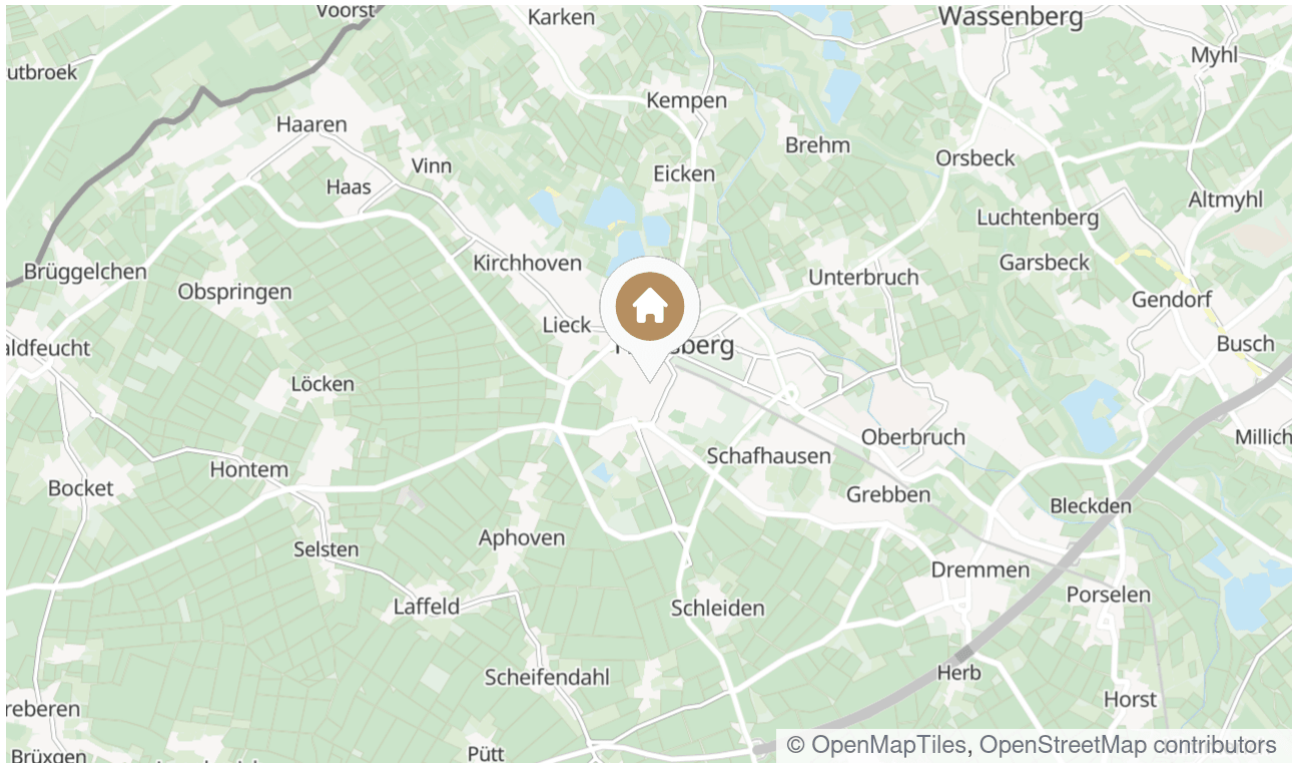
Wohnvorstellungen. Diese Immobilie spricht für sich: Die ländliche Lage am Feldrand, die große Gartenoase, die individuelle Aufteilung, die Gewerbe- und Atelierfläche, der viele Platz für Gewerbe, Hobby, Tiere uvm. machen diese Immobilie zu einem Haus der Möglichkeiten für Kunden die das wirklich Besondere suchen.



Lage & Umgebung

52525 Heinsberg–Heinsberg

Wenn Sie dort Arbeiten möchten wo Sie auch wohnen, aber auch Erholung im Grünen auf dem Land zwischen Bauernhöfen, weiten Feldern und Pferdekoppeln suchen, sowie in der Freizeit mit Fahrrad oder zu Fuss das idyllische Naherholungsgebiet Schwalm/Nette entdecken möchten, oder einfach nur die Ruhe im großen Garten suchen, dann sind Sie in diesem charmanten Altbau mit viel Platz für Ihr Gewerbe und fast 2000m² Grundstück mit altem Baumbestand genau richtig. Die Gemeinde Heinsberg liegt im äußersten Westen Nordrhein-Westfalens nahe der niederländischen Grenze. Die typisch niederrheinische Landschaft ist vom Wasser geprägt. Seen, Flüsse, Bäche und Bruchflächen laden zum Erleben und vielfältigen Aktivitäten ein. Urtypische Wälder, Weiden, Ackerflure und Heidelandschaften bieten eindrucksvolle Erlebnisse und Erholung in der Natur. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants gibt es im nahegelegenen Zentrum von Heinsberg, wenige Minuten mit dem Auto oder dem Fahrrad entfernt. Über die BAB A44, A46, A52 und die A61 sind Sie hervorragend an das Autobahnnetz angebunden und erreichen schnell die Nachbarstädte Düsseldorf, Aachen, Mönchengladbach und Köln oder auch die Niederlande.



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

19.08.2034

Endenergiebedarf

328,6 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse

H

Wärmewert

328,6 kWh/(m²a)

Baujahr

1958

Wesentlicher Energieträger

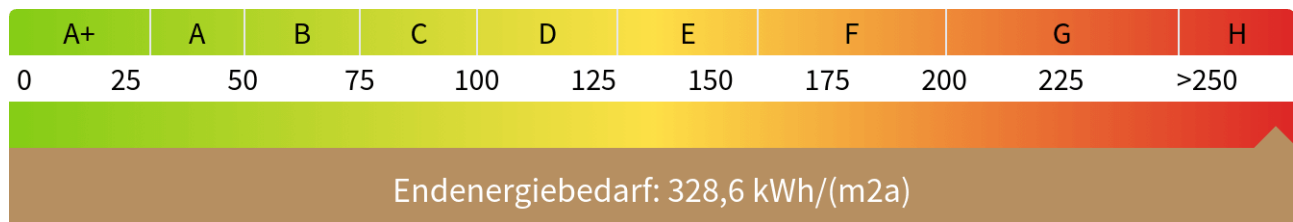
Öl

Befeuerungsart

Öl

Heizungsart

Zentralheizung





Hier ist alles möglich!



am Feldrand in Heinsberg



Wohnhaus und Gewerbefläche



Gartenansicht



Eingangsbereich



Küche Wohnhaus



Blick von der Küche



Essplatz



Wohnbereich



Blick vom WZ



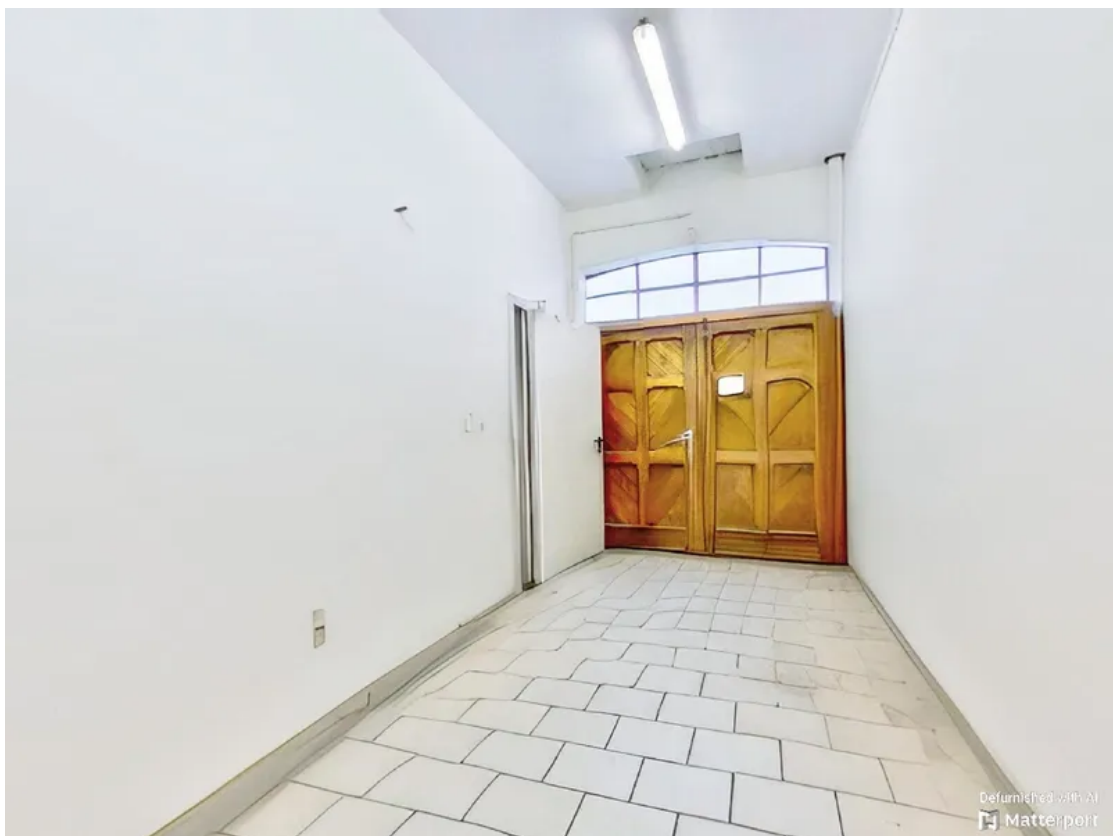
Terrasse



Blick von der Terrasse



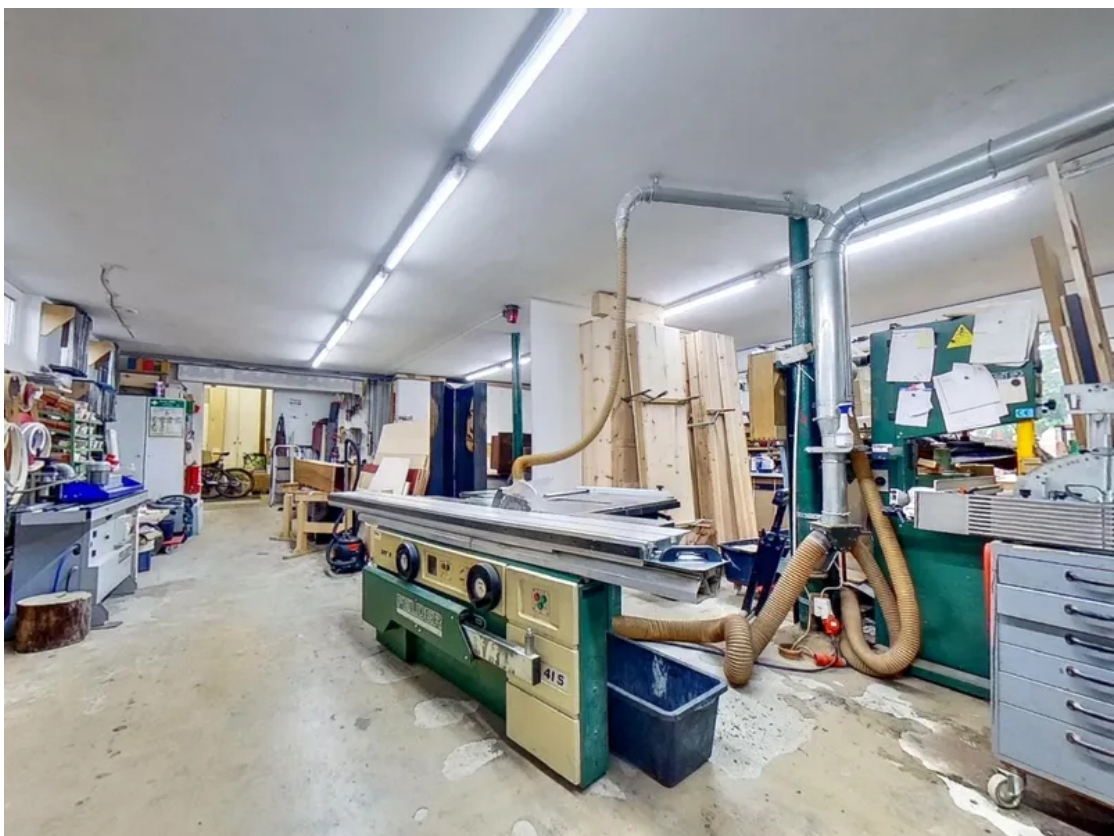
1971m² Grundstück



Eingang Gewerbe



Tischlerei



ca. 100m² zzgl. Lager



Lagerfläche



OG Wohnhaus



Büro Wohnhaus



Schlafzimmer



Badezimmer OG



Flur im OG



Atelier im OG



ca. 89m² Atelierfläche



Terrasse im OG

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

