



Wohnung

**Moderne Erdgeschosswohnung
mit Balkon, Fußbodenheizung &
durchdachtem Wohnkonzept auf
56 m²**

**Objekt-Nr.:
20049-3716**

Wohnung zum Kauf

in 52525 Heinsberg / Oberbruch





Details

Preise	Kaufpreis	173.000 €
	Käuferprovision	3,57% inkl. MwSt.
Flächen	Wohnfläche	ca. 56 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 Ihrem neuen Zuhause: Diese 2021 erbaute Erdgeschosswohnung überzeugt durch ein modernes Wohnkonzept, das clever geschnittene Räume mit lichtdurchfluteten Bereichen vereint. Auf rund 56 m² finden Sie alles, was modernes Wohnen komfortabel macht. Der offene Wohn-, Ess- und Kochbereich bildet das Herz der Wohnung und lädt zum gemeinsamen Kochen, Entspannen und Verweilen ein. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie direkt zur überdachten Terrasse – Ihr Rückzugsort an der frischen Luft, perfekt für sonnige Stunden oder entspannte Abende. Ein helles, stilvoll gestaltetes Badezimmer mit ebenerdiger Dusche sorgt für Komfort im Alltag. Hochwertige Kunststofffenster mit elektrisch betriebenen Rollläden garantieren optimale Lichtverhältnisse und Privatsphäre zugleich. Behagliche Wärme durch die Fußbodenheizung in allen Räumen schafft ein angenehmes Raumklima, während die moderne Luftwärmepumpe für effiziente Beheizung und Warmwasser sorgt. Praktisch: Ein separater Abstellraum innerhalb der



Wohnung bietet zusätzlichen Stauraum. Optional stehen Garage und Stellplatz zur Verfügung und runden dieses attraktive Angebot ab. Fazit: Diese moderne Erdgeschosswohnung verbindet durchdachtes Design, hochwertigen Komfort und eine clevere Raumaufteilung zu einem perfekten Zuhause. Helle Räume, ein einladender Wohnbereich mit Balkon und zeitgemäße Ausstattungsmerkmale schaffen eine Atmosphäre, in der man sich sofort wohlfühlt. Ob als gemütliches Eigenheim, attraktives Domizil für Mieter oder als lohnende Kapitalanlage – diese Wohnung überzeugt auf ganzer Linie.

Ausstattung

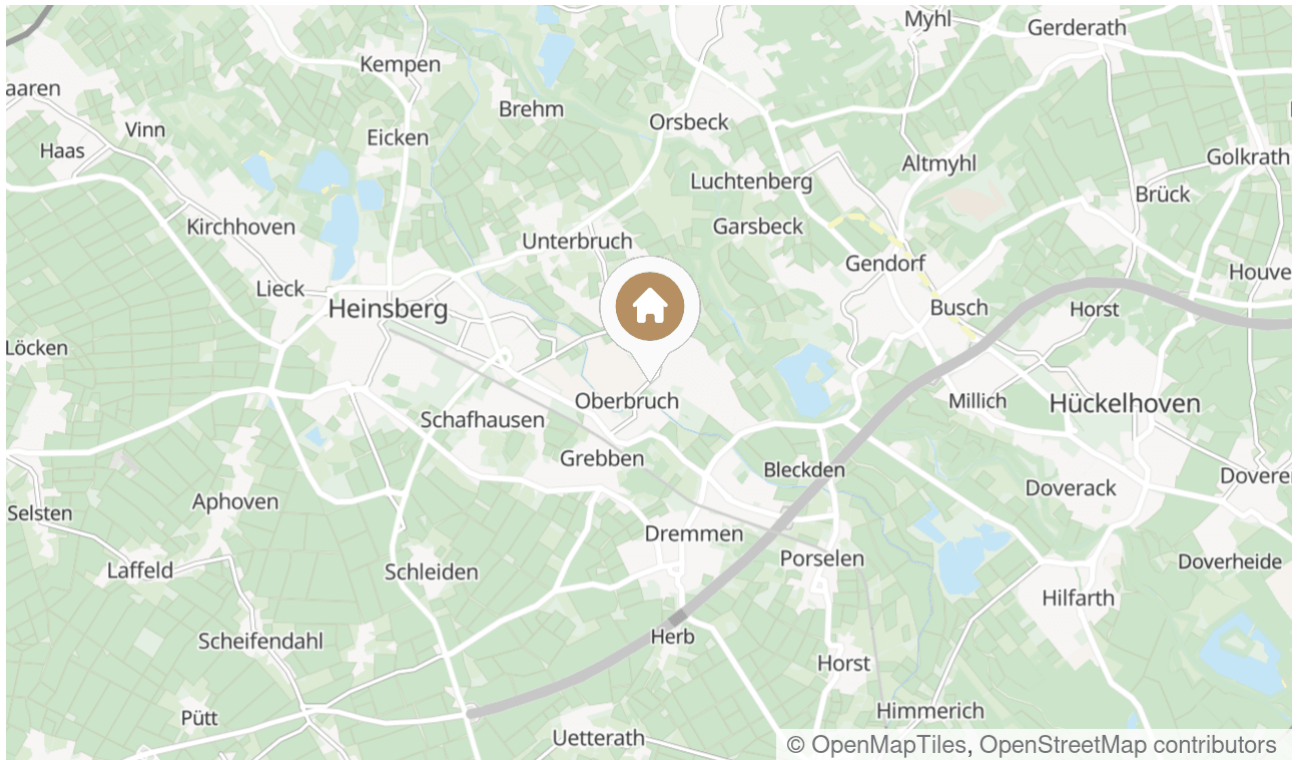
- Errichtet im Jahr 2021 besticht die Wohnung im Erdgeschoss durch ein modernes und durchdachtes Wohnkonzept auf etwa 56 m² - Zwei Zimmer Wohnung mit offen gestaltetem Wohn-, Ess- und Kochbereich sowie ein einladender Eingangsflur - Helles Badezimmer mit ebenerdiger Dusche - Eine Überdachte Terrasse ist 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 - Derzeit vermietet mit einer Kaltmiete von 560 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

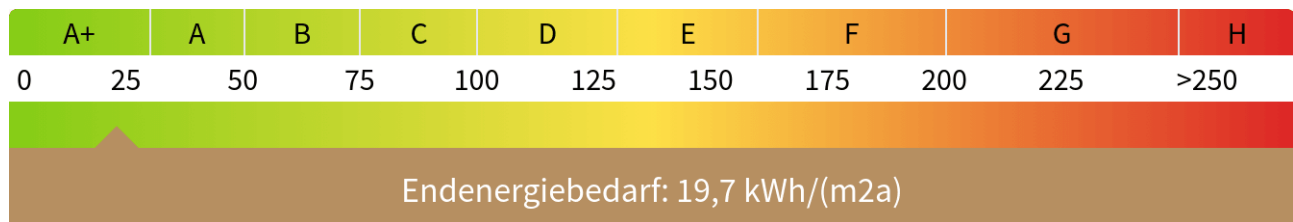
Luft/Wasser-Wärmepumpe

Befeuerungsart

Luft/Wasser-Wärmepumpe

Heizungsart

Fußbodenheizung





Hausansicht



Hauseingang



Flurbereich



Badezimmer



Wohn Ess Kochbereich



Essbereich



Wohnbereich



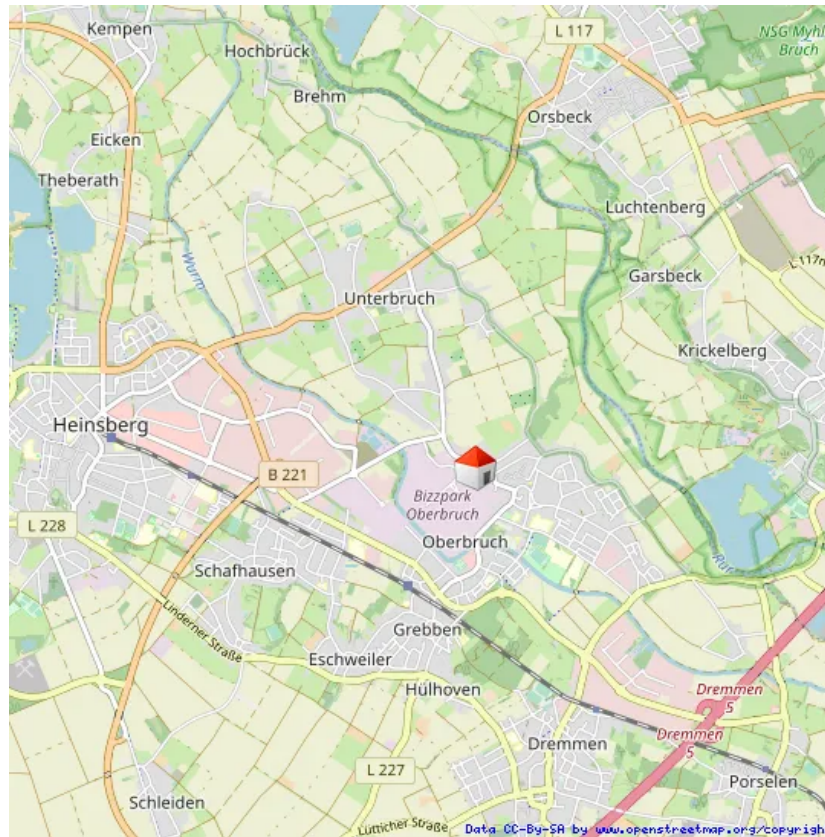
Balkon



Schlafzimmer



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

